

Kommunal utleie til okkupanter

Kandidatnummer: 707

Leveringsfrist: 25.04.13

Antall ord: 17748



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Presentasjon av tema.....	1
1.2	Begrepsavklaring	3
2	OKKUPASJONSHISTORIE	5
2.1	Okkupasjonens bakgrunn.....	5
2.2	Okkupasjon i England, Danmark og Nederland.....	5
2.3	Okkupasjon i Norge.....	8
3	RETT TIL BOLIG	11
3.1	Norsk boligrett.....	11
3.2	Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7	12
3.3	Lov om sosiale tjenester i NAV § 27.....	14
3.4	Internasjonalt perspektiv	15
4	STRAFFRI TILEGNELSE AV BOLIG	17
4.1	Grunnlaget for okkupasjon.....	17
4.2	Straff for okkupasjon	17
4.3	Nødrett	18
4.4	Nødverge	21
5	AKSEPTERING AV OKKUPASJON.....	23
5.1	Etter okkupasjon	23
5.2	Tålt bruk	23
5.3	Eiers passivitet.....	25
5.4	Bruksrett.....	28
5.5	«Leieavtale» etter husleieloven	32

5.6	Tilegnelse av eiendomsrett.....	35
6	PRIVATRETTSLIGE SPØRSMÅL.....	38
6.1	Utvalgte spørsmål.....	38
6.2	Framleie	38
6.3	Arbeidsgiveransvar gjennom leieavtale	41
6.4	Verdiøkning på eiendom.....	44
6.5	Fravikelse av eiendom	46
6.6	Umiddelbart opphør av okkupasjon.....	48
7	SÆRLIGE OFFENTLIGRETTSLIGE SPØRSMÅL.....	52
7.1	Utgangspunkt i byøkologiske prosjekter	52
7.2	Reglene om offentlige anskaffelser	52
7.3	Skatteunndragelse	56
8	AVSLUTNING	58
9	LITTERATURLISTE	60
10	ANDRE KILDER	61
10.1	Lov- og forarbeider.....	61
10.2	Dommer	62
10.3	Forskrifter.....	63
10.4	Nettsider	63

1 Innledning

1.1 Presentasjon av tema

Oppgaven vil ta opp spørsmål som oppstår i forbindelse med husokkupasjon av kommunal eiendom. Knud Foldschack uttaler at «hele problemstillingen er på en vis måte skizofren, for hvis du spørger en politiker eller befolkningen: «Er det i orden at besætte et område af landet i strid med loven?», så er svaret nej, men spørger man modsat: «Er det dejligt at have et Christiania i Danmark?», så er svaret ja.»¹ Christiania er et område i København, som har vært okkupert siden 1971.²

Her tydeliggjøres det at problemene rundt husokkupasjon er sammensatte. Den juridiske fremstillingen i oppgaven trenger ikke nødvendigvis å være i samsvar med den alminnelige oppfatning i befolkningen når det kommer til om en okkupasjon bør være tillatt eller ikke. Enkelte saker kan være svært spesielle, hvilket kan gjøre det ønskelig med ulike løsninger selv om det rettslige utgangspunktet er likt.

I oppgaven behandles husokkupasjon i Oslo kommune. Det vil kun være eiendommer eid av kommunen, og ikke private aktører som vurderes. Flere eiendommer i Oslo har blitt og er okkuperte, for eksempel Pilestredet 30 og Hausmannskvartalet. Oslo Bystyre har ved flere anledninger fattet vedtak om at de som har okkupert en eiendom skal få leie denne. Leieavtalene er gunstige for leietaker, da det gjerne betales symbolsk leie. Dette kan ved første øyekast virke som en god løsning for de som ikke klarer å skaffe seg bolig selv.

Selv om det kan fremstå som en attraktiv leieavtale å inngå med kommunen, er det ikke like enkelt som fremstilt ovenfor. Å bryte seg inn og å oppholde seg på en annen sin eiendom er ulovlig etter straffeloven §§ 147 og 396. Okkupasjon gjøres også ulovlig etter straf-

¹ Johansen (2012) s. 375

² Christiania omtales under punkt 2.2 om Danmark

feloven §§ 355 og 395.³ Dette fører til at de fleste avstår fra slike handlinger (preventiv effekt). Det er gjerne de som ikke finner andre alternativer til bolig som velger å bryte loven. At det ikke er høy straffbarhet for forholdet, og at det gjerne forbindes med sivil ulydighet, er med på en form for avkriminalisering. Det er ofte det leses om boligokkupasjoner i mediene, der det fremstilles som om de okkuperende ikke hadde noen annen utvei.

Andre ganger er ikke okkupasjonen resultatet av mangel på egen bolig, men et ønske om å sende et budskap om misnøye med boligpolitikken, og belyse det at det er mange boliger som ikke brukes. Det er flere med tilstrekkelige ressurser som velger å okkupere eiendom for å hjelpe andre. Et eksempel på dette kunne det leses om 22. november 2012, da Boligaksjonen okkuperte en eiendom for romfolket på Rødtvedt.⁴ Dette gav flere hjemløse tak over hodet for natten. Boligen som ble okkuperte hadde stått tom siden 2004.

Stadig er det avisoppslag om eiendommer som okkuperes og okkupanter som fjernes fra eiendommene. Men det er sjelden det nevnes noe om rettslige konsekvenser for de som har okkupert. Det er også lite som tyder på en klar debatt om okkupasjon skal være lovlig, da det er en tendens at mediene vinkler saken til å dreie seg om boligmangel. Inntrykket er at hver enkelt okkupasjon behandles ut fra hvilken eiendom som okkuperes. Det er opp til eieren å avgjøre hva som blir konsekvensen av at noen har okkupert deres eiendom.

Der formålet med okkupasjonen ikke er å skaffe seg selv en bolig, kan det bli å anse som sivil ulydighet. Slike aksjoner har gjerne en kort levetid. «Men som politisk ytrings- og organisasjonsform er aksjonene trolig blitt et stabilt trekk ved det politiske systemet. Aksjoner vil være en del av omgivelsene til offentlige beslutningsorgan, til politiske parti og interesseorganisasjoner. Gjennom aksjoner vil saker kunne reises; handlingsalternativ bli lansert; eller tiltak bli forsøkt stoppet».⁵

³ Mer om dette under punkt 4.2

⁴ Svendsen (2012)

⁵ Olsen (1980) s. 216

I den videre fremstillingen vil det vurderes i hvilken grad kommunen bindes gjennom tålt bruk, passivitet, bruksrett og hevd. Det vil også bli gjort en vurdering av i hvilken grad husleieloven kan komme til anvendelse før leieavtale formelt inngås. For å legge grunnlaget for denne vurderingen vil det først gjøres rede for i hvilken grad det foreligger en allmenn rett til bolig, og om det er mulig å påberope seg en straffritaksgrunn for å tilegne seg bolig gjennom okkupasjon. Enkelte privatrettslige spørsmål som oppstår behandles og, i tillegg til enkelte offentligrettslige spørsmål. Aller først vil det gis en fremstilling av historien rundt husokkupasjon med internasjonale eksempler, men med særlig vekt på norsk historie.

Hovedvekten ved bruk av rettskilder i oppgaven vil ligge på lovteksten, med bruk av forarbeider og juridisk litteratur for å klarlegge innholdet i ordlyden. Problematikk rundt okkupasjon er ikke behandlet ved Høyesterett, men i et begrenset omfang for tingretten og lagmannsretten. Tingrettsdommer og lagmannsrettsdommer vil anvendes for å klarlegge rettsstanden. Andre kilder som vil benyttes er vedtak i Oslo Bystyre og avtaler mellom tidligere okkupanter og Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune, heretter omtalt som EBY. Danske rettskilder vil også anvendes, da den danske rett har store likhetstrekk med norsk rett når det gjelder boligrett. Dette vil særlig være en dom fra dansk Høyesterett og dansk litteratur.

Av hensyn til oppgavens omfang begrenses denne til å ta opp spørsmål som fremstår som særlig aktuelle ved okkupasjon av eiendom, og i begrenset omfang til perioden etter at det inngås leieavtale mellom tidligere okkupanter og kommunen. Dette innebærer at blant annet spørsmål om mislighold av leieavtale og erstatning utelates, da det ikke vurderes som spesielt problematisk i forhold til okkupasjon.

1.2 Begrepsavklaring

Okkupasjon var starten på det som i dag er eiendomsretten. Dersom land ikke var under noens besittelse var det eierløst, og kunne okkuperes av den som var først ute. «Et originært erverv innebærer at A får eiendomsretten til fast eiendom som ingen tidligere har hatt eien-

domsrett til. Dette skjer ved okkupasjon».⁶ På denne måten ble ikke utnyttede grunnarealer tatt i bruk for første gang, ved at den som tok besittelsen hevdet eiendomsretten ved å holde andre borte fra eiendommen. I dag er ikke dette like praktisk, da det meste av land allerede er okkupert.

De tilfeller av okkupasjon som vil behandles i oppgaven, er okkupasjon gjennom å ta fysisk besittelse av eiendom som tilhører en annen. I den videre fremstillingen vil det med ordet okkupasjon måtte forstås husokkupasjon. Der begrepet okkupasjonsmiljø benyttes vil dette være et uttrykk for de ulike kulturer som har til hensikt å gjennomføre husokkupasjon. Eksempler på dette er Boligaksjonen, Vestbredden og Gamle Oslo By Brigade.

Flere som har okkupert eiendommer eid av EBY, blant annet Enebakkveien 37 og Ormsundveien 14, har inngått leieavtaler i ettertid. Okkupasjonene har ført til vedtak i Oslo Bystyre, som bestemmer at eiendommene skal være byøkologiske pilotprosjekter. Dette innebærer at byøkologiske prinsipper skal følges.

Definisjon på byøkologi er i følge Det Danske Miljøvernministeriet at: «Byøkologi betegner en særlig miljøindsats, der med udgangspunkt i et konkret byområdes miljøtilstand og borgernes deltagelse søger at fremme helhedsorienterede løsninger på problemstillinger knyttet til områdets ressourceforbrug, miljøbelastning og naturindhold»⁷.

Med dette forstås at byøkologi er en strategi som tar sikte på å løse miljøproblemer i et specifikt område. Andre strategier gjerne er mer vidtfavnende. Ofte settes prosjektene i gang av det offentlige, for å gå foran som et godt eksempel for resten av befolkningen. De enkelte byøkologiske prosjektene er motivert av private aktører, med sterke ønsker om å starte økologiske bokulturer.

⁶ Falkanger *Fast eiendoms rettsforhold* (2007) s. 96

⁷ Det Danske Miljøministeriet (1994)

2 Okkupasjonshistorie

2.1 Okkupasjonens bakgrunn

Gjennom historien har det vært mange okkupasjoner, ofte i takt med økonomisk vanskelige tider. Det er tydelig at en okkupant ikke velger å okkupere en bygning kun for adrenalinet, men at det som regel er en dypere tanke bak handlingen. Motivasjonen for å okkupere kan være flere, for eksempel mangel på bolig, ønske om å hjelpe andre til å få bolig eller sende ut et politisk budskap. Selv om det ikke er en selvfølge at en okkupant er kjent med norsk rett, er det i samsvar med god etikk og moral å la vær å ta noe som tilhører en annen.

Det de fleste forbinder med okkupasjon når det sees tilbake i tid er ord som punk, anarkisme og alternativ livsstil. Livsstilen til en som deltok i et okkupasjonsmiljø tilsa gjerne utskudd fra samfunnet, eller mangel på å passe inn i andre miljø. Ofte tenkes det på demonstrasjoner og sammenstøt mellom okkupanter og politi, som ofte førte til vold. Inspirasjonen til okkupasjon i Norge ble hentet utenfra. Først ute var England, men Danmark har også påvirket okkupasjonshistorien i Norge. Det har vært samarbeid mellom okkupasjonsmiljøer på tvers av landegrenser, der for eksempel norske okkupanter har reist for å delta i demonstrasjoner i Danmark og England.⁸

2.2 Okkupasjon i England, Danmark og Nederland

Okkupasjon er et kjent fenomen i England, og det har periodevis vært svært mange okkupanter. I 1381 var det en okkupasjonsbølge fra bøndenes side, som et opprør mot høyere skatter og andre tiltak som medførte et større klasseskille. Mot slutten av 1960 tallet var det en stor okkupasjonsbølge som en følge av at landet var midt i en stor boligkrise. Det har ikke vært direkte lovregulert at «squatting»⁹ er ulovlig i England, og det har derfor vært lite konsekvenser for de som har tydd til okkupasjon.

⁸ Brennpunkt: Infiltratøren (2013)

⁹ Det engelske begrepet for husokkupasjon

1. september 2012 ble det innført en ny lov i England og Wales hvor det gjøres ulovlig med okkupasjon. Her bestemmes det at «A person commits an offence if (a) the person is in a residential building as a trespasser having entered it as a trespasser, (b) the person knows or ought to know that he or she is a trespasser, and (c) the person is living in the building or intends to live there for any period».¹⁰

Det kommer frem at vilkårene for å kunne dømmes som en okkupant er at personen har inntatt bygningen vitende om at det er en annen som eier bygningen, eller burde visst at dette var tilfellet. Videre må personen bo i bygningen, eller ha til intensjon å bo i bygningen. En okkupant kan risikere opptil 6 måneder i fengsel og/eller en bot på 5 000 pund for lovbruddet.

Christianiaokkupasjonen er det mest kjente eksemplet på husokkupasjon i Danmark. Dette er et stort område som ligger sentralt i København. Den 26. september 1971 ble området okkupert av en gruppe som omtales som Christianitter. Helt siden 1971 og frem til i dag har Christianittene hatt uavbrutt rådighet over hele området som tidligere var en militærleir.

I mai 1972 ble det inngått en midlertidig avtale mellom den danske kommunen og Christianittene, som omfattet bruksrett til arealene og bygningene i området. Senere har det blitt inngått flere avtaler, og i 1989 ble Christianialoven vedtatt av det danske folketinget.¹¹ Loven som ble vedtatt for området innebærer blant annet at flere alminnelige lover ikke gjelder for Christianiaområdet. Dette gjelder blant annet lover om fredning og flere bygningsregulerende bestemmelser.

I dag bor det rundt 650 voksne og 150 barn på Christianiaområdet. Flere av disse regnes for å være relativt resurssterke, med jobber utenfor Christiania og en god boligstandard. Samtidig er det en gruppe av personer med store sosiale problemer, som alkohol- og hasjmis-

¹⁰ Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012

¹¹ Fristaden Christiania mod Den danske Stat s. 13

bruk, psykiske lidelser osv. Totalt sett er det en tredjedel som er på arbeidsmarkedet, en tredjedel som mottar støtte i form av sosiale ytelser, mens den siste tredjedelen ikke har noen registrert inntekt.¹²

Etter at Christianittene tapte i den danske Høyesterett i forhold til å ha en uoppsigelig bruksrett, ble det startet forhandlinger med kommunen om alternative løsninger for området. I dag eier de tidligere okkupantene eiendommen de en gang tok i ulovlig besittelse.

I Nederland ble det i 1971 lovlig med husokkupasjon. Okkupantene ble regnet for å leve etter idealene om å kjempe mot boligspekulasjon og hjemløshet. Siden den gang har det vært mange okkupasjoner, særlig på 1980-tallet. I 2010 ble det innført en ny lov som igjen gjorde det ulovlig å okkupere boliger. Begrunnelsen var at okkupantene hadde blitt mer aggressive og voldelige enn før. Etter loven kan en okkupant straffes med ett års fengsel, og to år dersom det gjøres voldelig motstand mot utkastelse. Det uttrykkes usikkerhet rundt i hvilken grad loven vil håndheves. I tillegg til straff for okkupantene er det innført et lovkrav, som pålegger huseiere å rapportere inn tomme bygg til kommunen innen et halvt år. Dersom det ikke gjøres vil huseier motta en bot på 7500 euro. En mulig straff for boligeier vil kunne være med på å gjøre den samme nytten som okkupasjon, nemlig å redusere antallet ubrukte boliger.¹³

Historien i England, Danmark og Nederland viser at det har vært en tendens å gjøre okkupasjon lovlig i perioder med særlig behov for boliger. Slik situasjonen er i dag, er det felles for disse landene, og Norge, at okkupasjon er en ulovlig handling. Det er ikke lenge siden England og Nederland forbød okkupasjon, og begge land har uttrykt usikkerhet til hvordan lovene vil håndheves.

¹² Fristaden Christiania mod Den danske Stat s. 17

¹³ Avsnittet er basert på Engelstad (2010)

2.3 Okkupasjon i Norge

Våren 1981 organiserte en gruppe ungdommer seg som ”Ungdom mot bøteterror”, som et svar på behandlingen av ungdom som hadde samlet seg til opprør mot politivold. Denne gruppen fremsatte samme år en forespørsel overfor Oslo kommune om å få et ungdomshus for å bedre forholdene for ungdom i byen. Samtidig med at det ble innledet forhandlinger om et ungdomshus ble det forberedt en okkupasjon av Skippergata 6.

Høsten 1981 ble okkupasjonen gjennomført, men den gikk etter hvert i oppløsning. Okkupasjonen inspirerte et stort antall lignende aksjoner over hele landet. En følge av okkupasjonen av Skippergata 6 var at Blitz ble opprettet gjennom en okkupasjon av Pilestredet 30, i 1982. Pilestredet 30 ble et samlingspunkt for de som hadde vært med på okkupasjonen av Skippergata, samt andre grupper. Blitz er et sammensatt miljø som er preget av tanken om avstand fra det eksisterende samfunn. Opp gjennom årene har det vært mange konfrontasjoner mellom Blitz og politiet, både ved gatedemonstrasjoner og ved razziaer. Utover 1980-tallet deltok Blitz i mange politiske demonstrasjoner og aksjoner. Blant disse var flere husokkupasjoner, støtte til Palestina, «Ungdomshuset» i Danmark¹⁴ og motstand mot rasis- ters forsøk på å bygge opp organisasjon i Norge.¹⁵

I tiden etter okkupasjonen av Pilestredet 30 var det mange negative holdninger fra det offentlige i forhold til okkupasjonen, og det var et politisk ønske om å oppløse miljøet. Til tross for dette har forholdet mellom okkupanter og kommunen bedret seg over tid, og i dag ser det ut til å være en bedre arena for samarbeid. Blitz har i dag en leieavtale for det tidligere okkuperte bygget. I et intervju NRK1 gjorde med Jo Raknes i forbindelse med 30års jubileet til Blitz i fjor høst, ble det uttrykt at det har skjedd en form for modning av aktivis- tene som forbindes med okkupasjonsmiljøet. Samtidig påstås det at politiet handler på en

¹⁴ ”Ungdomshuset” i Danmark har en noe lignende historie som Blitz

¹⁵ Avsnittet er basert på Østberg (1988) s. 33-34

annen måte nå enn for 30 år siden.¹⁶ En bedret håndtering i møte mellom okkupasjonsmiljøer og politi fører til mindre negativ omtale av miljøene.

Gjennom samarbeidet med kommunen fungerer nå «Blitzhuset» som et ungdomshus som er åpent for alle. Det har blitt inngått en leieavtale mellom de tidligere okkupantene og Oslo kommune, ved Omsorgsbygg KF. Avtalen innebærer at okkupantene skal yte et symbolsk vederlag og holde bygningen i god forfatning, mot at de får bruke denne. Frem til samarbeidet mellom Blitz og kommunen var det lange forhandlinger og det har gjentatte ganger vært vurdert om leieavtalen skulle opprettholdes.

I senere tid er det inngått flere lignende avtaler. Dette er avtaler mellom okkupanter og EBY, om bruk av bygninger etter byøkologiske prinsipper. Det første samarbeidet kom i stand etter at Enebakkveien 37 ble okkupert. Etter okkupasjonen ble det sendt inn forslag om å starte opp et byøkologisk prosjekt, hvor Oslo Bystyre i 2003 vedtok en rehabiliteringsplan. Et lignende vedtak ble fattet i 2005 etter at Ormsundveien 14 ble okkupert. Disse eiendommene ble okkupert av miljøer som ønsket å starte et alternativt bosamfunn, og leve på en mest mulig miljøvennlig måte. Begge eiendommene var verneverdige, og det var et ønske fra okkupantene om å stille disse i stand i fremfor at de stod tomme eller måtte rives.

Etter lange forhandlinger med EBY ble det inngått leieavtaler som regulerer en lav leiepris, mot at det utføres arbeid på boligene. Arbeidet skal skje med mest mulig miljøvennlige materialer, og de løsningene som velges utføres etter økologiske prinsipper. For eksempel benyttes hemp som isolasjon, og det er egne komposteringsbinger i hagene. Prosjektene legger opp til brukermedvirkning, som er svært sjelden for leietakere. Det er regulert i leieavtalen at beslutninger skal fattes i enighet mellom kommunen og okkupantene. Dette har til tider vært vanskelig, da det har oppstått uenigheter mellom partene, særlig under avtaleinngåelsen.

¹⁶ Basert på dagsrevyen (2012)

For tiden har både Enebakkveien 37 og Ormsundveien 14 leieavtaler som tilsier at de har lovlig bosted etter å ha okkupert eiendom. Av flere oppfattes dette som å snike i boligkøer, men blant okkuperende er gjerne synet at enhver bolig har det bedre bebodd enn at det er tomt og på vei mot å forfalle. Et mye brukt slagord er «folk trenger hus og hus trenger folk».¹⁷ Ved å okkupere kastes det lys på antallet bygninger som står tomme og har potensialet til å benyttes til noe samfunnstjenlig. På den annen side er det ofte en grunn til at tomme bygninger ikke er i bruk. Når det gjelder Ormsundveien 14 ble det påvist soppskader, som gjorde at disse måtte utbedres før noen kunne oppholde seg der.

Etter at en gruppe okkuperte Hausmannsgate 34-38, tok de i år 2000 kontakt med daværende eier, Statsbygg, med forespørsel om å leie byggene til kulturformål. Gruppen med okkupanter kaller seg for Hausmania, og vil heretter omtales som dette. I 2004 kjøpte Kultur- og kontorbygg Oslo KF eiendommen fra Statsbygg, hvorefter den ble overført til EBY. Det samme året ble det fattet et vedtak i bystyret om at Hausmannskvartalet skulle omreguleres til «i hovedsak kulturformål og i tillegg fortrinnsvis næring og boligformål, basert på økologiske og bærekraftige prinsipper».¹⁸ Med dette ble også Hausmania en del av prosjektene for byøkologi som er startet i Oslo. Det har ikke kommet like langt på vei som de to pilotprosjektene, men det er de samme prinsipper som skal tas i bruk. I årene mellom 2005 og 2007 ble det forhandlet om en leieavtale mellom EBY som eier og Hausmania som leier. Endelig avtale ble underskrevet i 2007, og gjelder frem til år 2022.

Det kan virke som om samarbeidet mellom Oslo kommune og okkupantene, som nå er omfattet av byøkologiske prosjekter og har leieavtaler, fungerer godt. I tillegg til at det er bestemt at bruken av byggene skal baseres på økologiske og bærekraftige prinsipper, regulerer de ulike avtalene at det skal være et innslag av brukermedvirkning. Dette vil være med på å fremme samarbeidet mellom kommunen og tidligere okkupanter.

¹⁷ Blant annet tagges dette og står skrevet på okkupasjonsmiljøer sine nettsider

¹⁸ Vedtak i Bystyret 9/6-04 sak 290/04

3 Rett til bolig

3.1 Norsk boligrett

I boligmeldingen regjeringen legger frem for Stortinget er det gjentatte målet for boligpolitikken «Bustader for alle i gode bumiljø», «Trygg etablering i eigd og leigd bustad» og «Buforhold som fremjar velferd og deltaking».¹⁹ Det finnes offentlige støtteordninger i Husbanken som startlån, bostøtteordninger i samarbeid med kommunen og det er opprettet direktorat for byggkvalitet og Huleietvistutvalg. Dette er med på å hjelpe de som trenger det på boligmarkedet.

Det er i husleieloven § 11-1 tilrettelagt for vanskeligstilte på boligmarkedet. I burettslagslova § 4-2 første ledd og eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd er det gjort unntak for at blant annet kommunen skal kunne eie opp til 10 % av en bygningsmasse på nærmere vilkår. Dette er privatrettslige bestemmelser som griper inn for å gi en bedre forutsetning for en vel fungerende boligstruktur. Her muliggjøres det et visst innslag av kommunale boliger, uavhengig av hva eventuelle vedtekter måtte fastslå. Målet er en spredning av kommunale boliger, slik at vanskeligstilte på boligmarkedet kan oppholde seg i et trygt og godt bomiljø.

Utgangspunktet er at det er opp til den enkelte borger å skaffe seg tak over hodet. For de fleste tilfeller er det dette som skjer, og staten slipper å gripe inn. «Det offentlege skal leggje til rette slik at folk kan klare seg best mogleg på eiga hand».²⁰ I husleieloven reguleres blant annet oppsigelsesvern²¹ og leieprisvern²², som er med på å trygge leieforhold. Eierposisjoner er også forsøkt sikret gjennom ulike lovreguleringer. Etter Grunnloven § 105 skal staten gi «full Erstatning» hvis noen må gi fra seg eiendom til offentlig bruk, ved ekspropriasjon.

¹⁹ Meld. St. 17 s. 7

²⁰ Meld. St. 17 s. 12

²¹ Kapittel 9

²² Kapittel 4

Det er ikke alle som er stand til å klare seg selv. Dette kan være kortvarige årsaker, som at det tar tid å finne ny bolig. Andre grunner kan være av varig karakter, der vedkommende ikke er i stand til å inngå leieavtale eller kjøpe bolig for eksempel på grunn av økonomiske vanskeligheter. For de som er svakere stilt er utgangspunkt at vedkommende hjelpes til arbeid eller annet fast inntektsgrunnlag slik at det vil være mulig å skaffe bolig. Det er ikke alle uten bolig som velger å okkupere eiendom. Dette er kun en snever gruppe, og det trenger ikke være de med minst ressurser som velger denne løsningen.

I det videre vurderes det om det påligger den norske stat en plikt å skaffe alle norske borgere tak over hodet, og om dette eventuelt kan pålegges ut fra et internasjonalt perspektiv. Dersom det kan utledes en rett til bolig etter de offentligrettslige regler, vurderes det om dette kan danne grunnlaget for å okkupere en bolig ved manglende oppfølging.

3.2 Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7

En okkupant kan være en person som ser på okkupasjonen som en siste løsning til å skaffe seg en bolig. Det kan hende at vedkommende har vært i kontakt med sosialtjenesten uten å få hjelp, og okkupasjon kan bli sett på som et siste alternativ. I flere tilfeller av okkupasjon har det blitt påberopt at det er en grunnleggende rett til bolig for alle borgere, og at dette kan være med på å gjøre det tillatelig å okkupere en eiendom.

I det videre blir spørsmålet om det påligger kommunen en plikt til å stille bolig til disposisjon for en som påstår at vedkommende trenger det, etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7.

Etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 bestemmes det at «Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder bolig med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker».

Spørsmålet blir etter dette i hvilken grad det påligger kommunen en plikt til å skaffe personer bolig, og i så fall hvor langt plikten strekker seg. Etter ordlyden forstås det at kommu-

nen har et medvirkningsansvar til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer. Dette er ved særlig spesielle tilfeller som veldig høy eller lav alder, funksjonshemming eller andre årsaker som gjør at en person ikke er i stand til å ta vare på sine egne interesser i boligmarkedet.²³ Hvis en person oppfyller vilkårene, og trenger hjelp til å skaffe bolig, er det kun pålagt kommunen å medvirke i prosessen mot en bolig.

Mye av verdien i en slik bestemmelse ligger i hvilken grad den kan påberopes. Gjennom en medvirkningsplikt begrenses hvordan bestemmelsen kan benyttes som grunnlag for å kreve hjelp til å skaffe bolig. I hvilken grad det ytes medvirkning kan variere. Det er ikke bestemt om det skal være økonomisk bistand eller om det skal være hjelp til faktisk å skaffe bolig til vedkommende. Hva kommunen velger å bistå med i det enkelte tilfellet kan variere, men det er visse forvaltningsmessige prinsipper som ikke kan fravikes. Det skal ytes en god forvaltningsskikk, der saksbehandlingen er forsvarlig. Samtidig er det ulovfestede regler for å hindre usaklig forskjellsbehandling, samt vilkårlige og sterkt urimelige avgjørelser. Det skal heller ikke tas utenforliggende hensyn under vurderingen av den enkelte sak.

Etter ordlyden i helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 pålegges sosialtjenesten å hjelpe med å finne bolig til de som ikke klarer det selv. Det forutsetter at kommunen gjøres oppmerksom på forholdet som skal vurderes etter bestemmelsen. Medvirkningsplikten som pålegges kommunen kan ikke benyttes som et rettslig argument for å okkupere en eiendom. En som føler at vilkårene for å få hjelp til å skaffe bolig etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 er oppfylt, må påberope seg bestemmelsen som rettslig grunnlag. Hvis det ikke tilbys hjelp, er det anledning til å klage på vedtaket. Et avslag kan på ingen måte anses som en mulighet til å ta i bruk en eiendom noen andre eier.

Kommunen er ikke pålagt en plikt til å stille bolig til disposisjon for en som påstår at vedkommende trenger det, etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7.

²³ Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7

3.3 Lov om sosiale tjenester i NAV § 27

Siden en rett til bolig ikke kan utledes fra helse- og omsorgstjenesteloven, vurderes det om en slik rett kan utledes fra lov om sosiale tjenester i NAV.

Spørsmålet som vurderes er om en rett til bolig kan utledes fra lov om sosiale tjenester i NAV § 27.

Etter lov om sosiale tjenester i NAV § 27 er det bestemt at «Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv». Vurderingen i det videre blir hvordan «ikke klarer det selv» skal forstås. En naturlig språklig forståelse av ordlyden er at det er pålagt kommunen en plikt til å skaffe et botilbud for de som ikke har ressurser til å skaffe seg bolig på egenhånd. Dette er en bestemmelse som gjelder for et avgrenset tidsrom, ved at det er midlertidig. Et slikt tilbud kan bli aktuelt frem til det blir mulig å stille en permanent bolig til rådighet.

Ordlyden i bestemmelsen²⁴ pålegger kommunen en plikt dersom vilkårene er oppfylt, hvilket tilsier at det må være en streng tolkning av hvem som «ikke klarer det selv». Ved en tolkning som omfattet svært mange ville det vært et vanskelig gjennomførbart krav som ble pålagt kommunen.

Forarbeidene klarlegger at tilbudet etter bestemmelsen kan komme i form av økonomisk støtte, slik at boutgifter kan dekkes.²⁵ Dette viser at det ikke er avgjørende hvordan det ytes hjelp, så lenge den trengende får hjelp. Det er ikke oppstilt noe krav om hva som er årsaken til bolignøden. På denne måten sikres likebehandling.

²⁴ Lov om sosiale tjenester i NAV § 27

²⁵ Ot.prp.nr.29 (1990-1991) s. 67

Etter lov om sosiale tjenester i NAV § 27 utledes en rett til midlertidig bolig ved oppfyllelse av vilkårene. Selv om det er gitt rett til midlertidig bolig vil ikke dette kunne brukes som et rettslig argument for å okkupere en bolig. Et eventuelt brudd på lov om sosiale tjenester i NAV kan angripes gjennom en klage til fylkesmannen, jf. § 47, og ikke ved okkupasjon.

En rett til bolig kan utledes fra lov om sosiale tjenester i NAV § 27, men kun midlertidig.

3.4 Internasjonalt perspektiv

Norge har inngått flere internasjonale traktater, og blant annet bundet seg til å sikre et minstekrav av borgerrettigheter. Siden det ikke førte frem en rett til permanent bolig etter norsk rett, kan det vurderes om dette kan utledes fra internasjonale regler.

Spørsmålet blir om en rett til bolig oppstilles i internasjonale bestemmelser som er gjort til en del av norsk rett, og med dette kan påberopes som grunnlag for en rett til bolig.

I FN-konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter²⁶ artikkel 11 bestemmes det at staten skal «recognize the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to the continuous improvement of living conditions». Konvensjonen er gjort til en del av norsk rett gjennom menneskerettsloven § 2 nr. 2. Etter konvensjonen er det opp til hver enkelt stat som har inkorporert bestemmelsen å ta tilstrekkelige skritt for å sikre rettighetene.

Det vil være vanskelig å utlede en konkret rettighet fra artikkel 11. Den er svært vidtfaende, og bestemmer gjennom en rett til «adequate standard of living» at statens individer har rett til tilfredsstillende levestandard, og med dette en tilfredsstillende bolig. Hva som er det nærmere innholdet er ikke presisert. Det er heller ikke oppstilt noe virkemiddel for gjennomføringen i praksis. Bestemmelsen er ment å gi borgerne en minstestandard av levevilkår, men innholdet kan vanskelig fastsettes og kreves gjennomført for enhver borger.

²⁶ Heretter omtalt som FN-konvensjonen ØSK

Ethvert samfunn består av mange ulike individer. Det kan være forskjellige ønsker for hva som skal være levestandarden til den enkelte. Dette kan okkupasjon av bolig være et bilde på. Her er det ofte flere personer som lever sammen i et kollektiv som ikke faller inn under den normale boligstrukturen. Det normale vil være at personer bor sammen med familie, en samboer eller alene.

Okkupanter okkuperer gjerne i større grupper. De har ofte lavere krav til boligen enn andre. Okkuperte boliger kan ha store mangler, for eksempel være uten innlagt vann og strøm. Det kan også være farlige bygninger, som ved soppskader og lignende. Til tross for dette kan det være et ønske om å skape et permanent hjem. Boligene vil da være under det som defineres som en tilfredsstillende levestandard.

ØSK-konvensjonen artikkel 11 er ment å verne borgerne mot staten. Dette innebærer at en borger som velger å leve under en minstestandard vil falle utenfor konvensjonens rekkevidde, og forholdet må regnes for ikke å stride mot konvensjonen. Dette stiller seg annerledes der en levestandard ikke er tilfredsstillende uten at vedkommende ønsker å leve slik.

En rett til bolig kan vanskelig utledes av internasjonale bestemmelser som er gjort til en del av norsk rett, og kan dermed ikke påberopes som grunnlag for en rett til bolig.

4 Straffri tilegnelse av bolig

4.1 Grunnlaget for okkupasjon

Etter å ha kommet frem til at det ikke er pålagt den norske stat å stille en bolig til rådighet for alle norske borgere, vil det sees på andre grunnlag for rett til bolig enn de som følger av offentligrettslige regler.

Straffebestemmelsene som blir tatt opp i punkt 4.2 viser at å ta i besittelse en bolig uten å ha bruksrett er ulovlig. Men sett at du har gått deg bort på fjellet i en fæl snøstorm. Skulle du være så heldig å finne en avsidesliggende hytte hadde du nok valgt å ta deg inn i denne fremfor å fryse i hjel. Hvis handlingen hadde ført til straffeansvar ville det føltes urimelig for de fleste av oss. Det er derfor bestemmelser i straffeloven som tilsier at handlinger som utføres som nødrett eller foretas i nødverge ikke kan straffes. Bakgrunnen for straffritaksgrunner er at det ikke er grunnlag for å bebreide den som har overtrådt straffebudet.²⁷

Etter en klarlegging av straffebestemmelsene for okkupasjon, vil det vurderes i hvilken grad enkelte situasjoner kan gjøre at okkupasjon faller inn under straffritaksbestemmelsene i straffeloven §§ 47 og 48.

4.2 Straff for okkupasjon

Utgangspunktet etter straffeloven § 355 første ledd er at «den som uberettiget enten sniker sig eller tross forbud trenger sig inn i hus, fartøy, jernbanevogn, motorvogn eller luftfartøy eller noe rom i sådanne eller annet tillukket sted eller tross tilhold om å fjerne sig uberettiget forblir på et sådant sted, eller som medvirker hertil» kan straffes med bøter eller fengsel inntil 3 måneder. Her vises det tydelig at den som tar seg inn i et hus eller lignende, og blir bedt om å fjerne seg uten å gjøre det, kan straffes. Medvirkning er også omfattet.

²⁷ Eskeland (2006) s. 64

Straffeloven § 395 bestemmer at den som «retsstridig sætter sig eller andre i Besiddelse af fast Eiendom, eller som medvirker hertil» kan straffes. Straffebestemmelsen oppstiller straff for en som i strid med loven tar besittelsen av en fast eiendom. Også en som velger å slutte seg til en okkupasjon etter den er igangsatt, eller på annen måte medvirker, risikerer å straffes.

Andre bestemmelser som kan føre til straff ved okkupasjon er straffeloven § 147. Ordlyden ligner § 355, med den forskjell at den gjelder å «beskadige gjenstand som er egnet til beskyttelse mot inntrengen, eller ved hjelp av dirk, falsk nøkkel eller rett nøkkel som ulovlig er fravendt besitteren» for å få adgang til en eiendom. Dette er det klassiske innbruddet og rammer det å ta seg inn på eiendommen, men ikke å fortsette å oppholde seg der.

Etter straffeloven § 396 straffes den som «uden Berettigelse bygger paa, graver, sprænger, saar eller planter i, lægger Vei eller Gangsti over eller driver Husdyr ind paa Grund i andens Besiddelse, eller som retsstridig til den berettigedes Skade eller mod dennes Forbud øver anden Raadighed over fast Eiendom i andens Besiddelse, eller som medvirker hertil.» Dette vil ramme en okkupasjon der det foretas endringer på bygningen som er okkupert, eller der en ulovlig besittelse av bygget vedvarer.

4.3 Nødrett

En som velger å okkupere en bolig på bakgrunn av at det fryktes for eget liv og helse dersom bygningen ikke tas i besittelse, får sympati for at handlingen utføres. Det er klart at hvis kommunens bygg okkuperes, og med dette er med på å redde liv, er det ingen som vil ha innvendinger. Situasjonen vil kunne stille seg annerledes i det en kan klarlegge en rekke handlingsalternativer. Det samme gjelder når faren for liv går over, i det den som har okkupert bygningen velger å bli værende.

Spørsmålet blir om en okkupasjon kan være en nødrettshandling. Det vil også drøftes hvor lenge en nødrett kan påberopes før forholdet går tilbake til å være en ulovlig besittelse av eiendom etter straffeloven.²⁸

Etter straffeloven § 47 kan «Ingen kan straffes for Handling, som han har foretaget for at redde nogens Person eller Gods fra en paa anden Maade uafvendelig Fare, naar Omstændighederne berettigede ham til at anse denne som særdeles betydelig i Forhold til den Skade, som ved hans Handling kunde forvoldes». Med dette forstås at dersom en handling ble utført i den hensikt å redde en person eller en gjenstand fra en «uafvendelig fare» kan dette føre til bortfall av straff. Selv om faren må være «uafvendelig» etter ordlyden er det «en alminnelig oppfatning at selv om skaden kunne vært avverget ved en straffri handling, kan en ellers straffbar handling bli straffri etter § 47».²⁹

I tillegg til dette må det være en fare som ut fra omstendighetene fremstod som om den var betydelig i forhold til skaden som den utførte handlingen kunne føre til. Det avgjørende ved vurderingen vil være hvordan den som påberoper seg bestemmelsen oppfattet situasjonen der og da, altså en subjektiv vurdering.

Det klassiske eksemplet med å bryte seg inn i hytta for å overleve natta, er en straffri nødrettshandling. Her veier et menneskeliv klart mer enn en eventuell skade ved innbrudd på hytta. Selv om handlingen ikke straffes må det betales eieren av hytta erstatning for skader som påføres. Det skal ikke gå ut over eier av hytta at noen ikke følger fjellvettreglene.

Vurderingen av en nødrettshandling blir med ett mer komplisert når det dreier seg om en okkupasjon. En okkupant har gjerne til hensikt å bli på eiendommen over en lengre periode, ikke bare en natt. Dersom det skal kunne berettiges å ta seg inn på en annen sin eien-

²⁸ Jf. straffeloven §§ 355, 395 og 396

²⁹ Eskeland (2006) s. 237

dom, avhenger det av at det er en «uafvendelig Fare»³⁰ som avverges ved å ta seg inn i boligen.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden i straffeloven § 47 tilsier at det å ta seg inn på en annen sin eiendom, for eksempel en natt med mange minusgrader i Oslo, kan anføres som en nødrettsbetraktning. Forutsetningen er at de som tar seg inn i boligen er i en situasjon hvor det ikke finnes andre steder å oppholde seg gjennom natten. Det må skje en individuell vurdering for hver av de okkuperende, for å komme frem til om nødretten kan tas i betraktning. Som regel vil det være andre mulige oppholdssteder som ikke innebærer å bryte seg inn i en bolig, men for enkelte tilfeller vil det kunne være å anse som en nødrettshandling.

Et moment som trekker i retning av at det ikke vil være aktuelt å påberope seg nødrett for de fleste okkupanter, er at det ved en okkupasjon ofte tas kontakt med eier i et ønske om å få til en form for leieavtale for eiendommen. Kontakten med eier kan med fordel opprettes før noen går til det skritt å okkupere. Samtidig viser tidsperspektivet at det kan være aktuelt å kontakte sosialtjenesten fremfor å ta seg ulovlig inn i en bygning. Føles det som om det er et akutt behov for bolig av frykt for eget liv, vil dette klart oppfylle vilkårene i lov om sosiale tjenester i NAV slik at et tilbud om midlertidig botilbud etter § 27 kan forventes.

Hvis det ventes med å kontakte eier til etter en gjennomført okkupasjon, risikeres det at det fremsettes anmeldelse for innbrudd eller for ulovlig å oppholde seg på en annen sin eiendom. Da det ligger en grad av planlegging i de fleste former for okkupasjon vil dette trekke i retning av at det ikke er aktuelt å påberope seg nødrett som et grunnlag for handlingen.

³⁰ Straffeloven § 47

En okkupasjon kan være en nødrettshandling. Der hensikten med okkupasjonen er å beholde besittelsen av eiendommen kan ikke nødrett føre frem, da nødretten gjelder så lenge faren er aktuell.

4.4 Nødverge

Under forrige punkt ble det klart at det foreligger en svært begrenset mulighet til å anvende nødrett som en straffritaksgrunn ved okkupasjoner. En annen straffritaksgrunn er nødverge.³¹

Spørsmålet blir om en okkupasjon kan være en nødvergehandling, og om en nødvergehandling har en tidsbegrensning.

Nødverge er etter straffeloven § 48 annet ledd «naar en ellers strafbar Handling foretages til Afvergelse af eller Forsvar mod et retsstridigt Angreb, saafremt Handlingen ikke overskrider, hvad der fremstillede sig som fornødent hertil». Videre bestemmes det at angrepets farlighet, angriperes skyld og det som angripes kan komme i betraktning ved vurderingen av nødverge.

Med et «Angreb» forstås det at det rettes en aktiv handling mot et bestemt mål. Det følger av rettspraksis at angrepet ikke trenger å være aktivt, i den forstand at en nødvergehandling kan utføres for å forhindre et ventet angrep.

Dette kom frem i Rt. 1996 s. 141 «Mobbe-dommen». En skoleelev, som stadig ble mobbet, stakk en medelev med kniv. Han kunne ikke regnes for å ha handlet i nødverge. Det uttales i et obiter dictum av Høyesterett at «Som bemerkt av herredsretten, må straffeloven § 48 om nødverge i prinsippet også kunne anvendes hvor det dreier seg om et fremtidig angrep, som ikke lar seg avverge på annen måte. Når det dreier seg om fremtidige angrep, vil imidlertid muligheten for å avverge det på annen måte enn ved nødvergehandlinger, vanligvis

³¹ Straffeloven § 48

være større enn i en akutt angrepssituasjon, og det bør skje en streng vurdering av hvilke andre muligheter som foreligger».³²

Forhold som kan falle inn under nødvergebestemmelsen er nødssituasjoner som oppstår etter angrep som er rettsstridige. Med rettsstridig forstås det angrep som er ulovlig. Et typisk eksempel på en nødvergehandling er når en person blir jaget av en øksemorder, og for å unnsnippe et angrep velger å ta seg inn på en annen sin eiendom. I en slik situasjon er det klart at okkupasjonen av eiendommen er for å verne eget liv, og at det er en nødvergehandling som ikke kan straffes. Det er heller ikke tvil om at eventuell skade på et bygg ved å ta seg inn, ikke er stor sammenholdt med det formål å verne et liv.

Med dette eksempelet kan det sies at en okkupasjon i prinsippet kan gjøres straffri gjennom en nødvergehandling. På den annen side vil en slik lovliggjøring av selve okkupasjons handlingen ikke kunne føre til at den som har tatt seg inn på eiendommen kan bli her på ubestemt tid. Etter en viss tid vil det rettsstridige angrepet ha opphørt. Ved opphør av angrepet vil samtidig behovet for nødvergehandlingen bortfalle.

Dette viser at selv om en okkupasjon kan være lovlig, vil ikke fortsatt okkupasjon kunne gjøres straffri gjennom nødvergebestemmelsen i straffeloven § 48. Gjennom å påberope seg nødverge vil en okkupant kunne slippe straffeansvar for et eventuelt innbrudd, men etter dette vil straffeloven § 355 kunne anvendes ved at vedkommende «uberettiget forblir på et sådant sted» hvis eiendomsbesittelsen ikke opphører.

Konklusjonen blir at en okkupasjon kan være en nødvergehandling, men er begrenset til å gjelde til et angrep er avsluttet.

³² Rt. 1996 s. 141, s. 142

5 Akseptering av okkupasjon

5.1 Etter okkupasjon

Etter offentligrettslige regler kan det ikke utledes en rett til permanent bolig. Andre grunnlag som kan gjøre okkupasjon straffri, i den grad hensikten er å beholde besittelsen, kan heller ikke føre frem.

Problemstillingen stiller seg noe annerledes ved vurderingen av mulig akseptering av okkupasjon. Under drøftelsene om akseptering, er utgangspunktet at okkupasjonen er gjennomført. Her vil det gjerne ha gått en viss tid etter okkupasjonen, og ulike handlinger fra eiers side kan trekke i retning av at okkupasjonen har blitt lovlig. Dette var ikke tilfellet under punkt 3 og 4, da det ikke var noen handlinger eller mangler på handlinger fra eiers side som skulle tilsi at okkupantene fikk en bedret rettsstilling.

Videre vil det sees på tålt bruk, eiers passivitet, bruksrett, "leieavtale" etter husleieloven og tilegnelse av eiendomsrett for å vurdere om en overføring av eiendomsrett har funnet sted gjennom en lengre eller kortere okkupasjonsperiode.

5.2 Tålt bruk

Tålt bruk, også kalt precario bruk, vil kunne sikre eier en sterkere rettsposisjon enn dersom det viser seg at det ikke foreligger tålt bruk. Dette kommer av at den tålte bruken er et utslag av at eier strekker seg lengre i form av å godta at en bruk foregår, mens det hele tiden er underforstått fra eiers og brukers side at den underliggende retten tilhører eier. Under en okkupasjon vil det være av stor betydning for eier av den okkuperte eiendom å klarlegge om bruken er å regne som tålt bruk, for å sikre at han ikke taper rettigheter til eiendommen.

Problemstillingen blir hvordan et forhold går fra å være en rettsstridig okkupasjon og over til å bli en tålt bruk. Det vil også vurderes om eiers rett til opphør av en okkupasjon er lik etter hvert som den tålte bruken varer over en viss tid.

Det klare utgangspunktet i norsk rett er at det foreligger avtalefrihet. Betydningen av dette er at dersom partene har avtalt at bruken som er startet av en gruppe okkupanter kan fortsette på ubestemt tid, er dette en tålt bruk som ikke vil svekke eiers eller okkupanter rettslige stilling. Den eneste konsekvensen blir at okkupasjonen ikke er rettsstridig etter straffeloven, i og med en avtale kan sies å utgjøre grunnlaget for okkupasjonen.

I dom inntatt i Rt. 1995 s. 644 ble det av Høyesterett avgjort at en gjensidig beiterett i utmark, praktisert i 150 år, var å anse som en lokal sedvanerett og ikke tålt bruk. Det uttales i dommen at «Dersom beitingen var utslag av tålt bruk, ville den enkelte grunneier hatt anledning til når som helst å nekte fortsatt beiting i utmarken, og da uten hensyn til om beitingen var til ulempe for ham».³³

Med dette forstås det at tålt bruk er en bruk som skjer etter eierens tillatelse, eller ved at eieren tolerer bruken. Hvis det er klart at det foreligger tålt bruk innebærer dette at eieren når som helst kan bestemme at bruken skal opphøre. Videre kan det vurderes om det dersom det foreligger tålt bruk, vil resultere i at en okkupasjon ikke lenger er ulovlig, men blir berettiget.

Dersom en eier velger å handle umiddelbart etter en okkupasjon, ved å begjære tvangsfravikelse, oppstår ikke spørsmålet om tålt bruk. Etter enkelte okkupasjoner har det tatt lang tid før eier har handlet, enten ved å ta rettslige skritt for å få fjernet okkupantene, eller å sette i gang forhandlinger om leieavtale. Grunnen til dette kan være at eier ikke har noen klar plan for bygget, eller vet hva han ønsker å gjøre med situasjonen.

I tiden som kommer etter at en okkupasjon er oppstått, og frem til det eventuelt kommer i stand en avtale mellom eier og okkupant, vurderes det om dette er en periode med tålt bruk. Hvis det foreligger en tålt bruk vil det medføre at bruken kan fortsette i den grad den er

³³ Rt. 1995 s. 644, s. 651

påbegynt, uten at det medfører noe tap av rettigheter for eier. Tålt bruk kan sammenlignes med stilltiende samtykke, der bruken tillates på ubestemt tid. Selv om det ikke er kommunisert utad at eier ikke ønsker å gå til rettslige skritt for å få fjernet okkupanter fra eiendommen, vil ikke dette medføre at eier stilles i en svakere stilling enn før.

Etter en konstatering av tålt bruk av et okkupert bygg, vil en etablert bruk over lengre tid kunne føre til en sterk tilknytning til bygget for okkupantene. Ofte har okkupanter en evne til å mobilisere raskt, og det kan by på utfordringer for eier å gjeninnnta rådigheten av bygget, selv om den rettslige situasjonen ikke er endret.

Tålt bruk kan foreligge i den grad det ikke gjelder andre rettsforhold, som at det etableres en bruksrett, kommer i stand en gradvis leieavtale, eiendommen hevdes eller lignende forhold som vil drøftes under punktene 5.3-5.6.

Det kan ikke oppstilles en klar grense for når et forhold går fra å være en rettsstridig okkupasjon og over til å bli en tålt bruk. Etter hvert som en okkupasjon består vil det fremdeles foreligge en tålt bruk, i den grad andre rettsforhold ikke kan regnes for å være etablert.

5.3 Eiers passivitet

Etter en okkupasjon er det normalt at eier reagerer med å kontakte okkupantene, eller gå til rettslige skritt for å få de fjernet fra eiendommen. Dette er ikke alltid tilfellet. Kommunen forvalter mange eiendommer. Mangel på kunnskap om at en eiendom er okkupert kan være en grunn til at eier forholder seg passiv. En annen grunn kan være usikkerhet rundt hva den fremtidige bruken av bygget skal være.

Spørsmålet blir om okkupanter kan tilegne seg rettigheter til eiendommen gjennom eiers passivitet.

Dersom eier ikke foretar seg noe etter at en bygning han eier har blitt okkupert, vil det oppstå et spørsmål om det kan trekkes en grense for hvor lenge han kan forholde seg passiv uten å miste noen rettigheter med tanke på tilgang til bygningen. Det kan også spørres om

det automatisk vil skje en gradvis overføring av rettigheter, gjennom mangel av rettslige skritt mot å gjeninnta besittelsen av bygget.

Ved dom i Borgarting lagmannsrett, LB-2000-3538, ble det vurdert om passivitet på eiers side kunne anføres som grunnlag for at det var inngått leieavtale. Her hadde stiftelsen Volupük okkupert Krusesgate 7 og 9 i Oslo, eid av Selvaagbygg AS.

I dommen utales det at okkupantene «har imidlertid påberopt seg passivitet som grunnlag for sitt leieforhold. Spørsmålet er om de kjærende parter i realiteten har inngått en stilltiente avtale med Selvaagbygg AS om leie av lokalene. Det er i perioden foretatt vedlikeholds- og oppussingsarbeider for de kjærende parters regning, og Selvaagbygg AS synes å ha foretatt seg lite vis à vis beboerne av eiendommene etter 1994».³⁴ Lagmannsretten kom til at okkupantene ikke hadde etablert en rett til leie.

Når det gjelder okkupasjonen av Krusesgate 7 og 9 ble de okkuperende politianmeldt i 1989 og det ble sendt et brev i 1993 hvor det ble uttrykt at Selvaagbygg ikke ønsket okkupantene på eiendommen. I 1994 ble det satt opp et skilt på eiendommen som orienterte om at det var privat eiendom og at det var ulovlig å oppholde seg på eiendommen og i bygningene. Dette var etter lagmannsrettens vurdering tilstrekkelig til at det ikke hadde etablert seg et leieforhold gjennom passivitet.

I Krusesgate 7 og 9 ble det ikke foretatt handlinger fra Selvaagbygg sin side etter 1994 som skulle tilsi at okkupasjonen ikke var tillatelig. Med dette har eier forholdt seg passiv i forhold til eiendommen over flere år, frem til det i år 2000 ble fremsatt begjæring om tvangsfravikelse. Samtidig er det ikke omstridt at de okkuperende har nedlagt en del arbeid i bygget, som det ikke har kommet innvendinger mot fra eier.

³⁴ LB-2000-3538, under lagmannsrettens bemerkninger

Det kan argumenteres for at okkupanter etter en viss tid med passivitet fra eier får en berettiget forventning om å kunne bli i bygget. Gjennom å foreta arbeider på bygget som ikke stoppes vil det kunne fremstå som en faktisk aksept av situasjonen slik at det etableres et forhold mellom eier og okkupanter. Forholdet vil kunne vurderes som et mulig leieforhold etter passivitet gjennom lengre tid. Etter lagmannsrettens vurdering var ikke 6 år med total passivitet tilstrekkelig. Det må etter dette vurderes om rettigheter kan utledes for en okkupant ved tilfeller av lengre passivitet.

Dersom kommunens eiendom okkuperes trekker det i retning av et strengere krav til handlinger for å motvirke en passivitetsperiode, enn det ville vært for en privat eier. Dette kommer av at kommunen er en profesjonell aktør. På den annen side er det ofte slik at kommunen forvalter et stort antall eiendommer, og at det derfor kan være vanskelig å føre tilstrekkelig kontroll med alle bygninger. Når det kommer til private eiere har disse gjerne mindre porteføljer å forvalte, og kan raskere oppdage om deres eiendom okkuperes.

Det er gjerne tilfellet at okkupanter tar kontakt med eier av bygningen som er okkupert. Hensikten kan være et ønske om å sette i gang forhandlinger, eller å gjøre oppmerksom på at bygget er okkupert med ønske om å sende ut et budskap. All okkupasjon kan være med på å presse spekulanter, som lar eiendommer forfalle i påvente av å kunne rive disse, i stedet for å utnytte byggets fulle potensiale.

Hvis det hadde vært tydelig at det for en eier som forholdet seg passivt ville føre til en svekket rettsstilling etter en viss tid, kunne dette ført til en raskere håndtering av okkupasjonstilfelle. Situasjonen for okkupanter ville bedres gjennom en avklaring av om de kan bli værende på eiendommen, eller om det blir aktuelt å forlate bygget etter kort tid. Samtidig måtte eier følt et visst press til å klarlegge hva den videre bruken av en bygning skal bestå av.

At 6 år med total passivitet ikke gav okkupanter noen rettigheter trekker sterkt i retning av at gjeldende rett er at det skal svært mye til for at kommunen som eier skal miste noen ret-

tigheter, ved passivitet. Et slikt rettslig utgangspunkt vil kunne være negativt ved at bygninger som forfaller kan fortsette å forfalle, ved at eier ikke oppfordres til å handle. På den annen side kan okkupasjon være en god løsning ved at en bygning kan være i bruk frem til den dagen kommunen som eier kommer frem til hva den fremtidige bruken skal være.

Okkupanter kan ikke tilegne seg rettigheter til eiendommen gjennom eiers passivitet.

5.4 Bruksrett

Det ville vært urimelig om den som ikke har skaffet seg bolig gjennom leie eller kjøp skulle kunne ta besittelsen av en eiendom, for deretter å få medhold i en bruksrett. Dette kunne medført ville tilstander rundt hvem som har bruksrett til hva. I boken Knud den heldige utales det at «selvfølgelig kan man ikke acceptere, at man kan tiltage seg en eiendomsrett, som etterfølgende bliver en brugsrett - men når man har accepteret det i 30 år, kan man ikke pludselig komme og lave om på det».³⁵ Dette viser at okkupasjon som tilegnelsesmåte for en bruksrett ikke kan godtas, men at spørsmålet etter hvert som tiden går vil kunne stille seg annerledes.

Problemstillingen er om en okkupasjon kan føre til en bruksrett uten uttrykkelig avtale.

Hvis en eier har forholdt seg passiv eller velger å gå inn i forhandlinger med okkupanter fremfor å kreve tvangsfravikelse,³⁶ vil det oppstå et spørsmål om det etableres en bruksrett til eiendommen. En bruksrett er en rett å bruke en fast eiendom, her som vedkommende ikke har eiendomsretten til. Videre vil det bero på en vurdering av hva som skal til for at bruksretten kan sies å ha oppstått, og eventuelt hvor lenge bruken må ha foregått.

Det er ikke tvilsomt at dersom det avtales en bruksrett for en gruppe okkupanter vil det ikke lenger dreie seg om en okkupasjon av bygningen, og eier vil miste retten til å kreve

³⁵ Johansen (2012) s. 290

³⁶ Jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 annet ledd bokstav e

tvangsfravikelse. Ofte kan det være uklart om det foreligger en bruksrett til en bygning, og det kan være flere måter en bruksrett oppstår på.

Som omtalt under punkt 2.2 har området kalt Christiania i Danmark vært tilegnet av sine beboere gjennom okkupasjon. Den 18. februar 2011 ble det avsagt dom i den danske Høyesterett³⁷ som avgjorde at oppsigelse av bruksretten var tillatt. Her foreligger det drøftelser av om det uavhengig av avtalen mellom staten som eier og tidligere okkupanter, kunne påberopes bruksrett til området med tilhørende bygninger. Grunnlaget for bruksretten var en rammeavtale mellom Christianittene og staten, som gav beboerne kollektiv bruksrett.

Beboerne ble ikke gitt medhold i at de uavhengig av rammeavtalen hadde oppnådd en tidsubegrenset bruksrett til bygninger og arealer på Christiania, og påstanden om at statens oppsigelse av avtalen var å regne for en ekspropriasjon førte ikke frem.

Det uttales av den danske Høyesterett at «Den langvarige brug og Fællesskabets³⁸ råden over arealer og bygninger i mange år kan heller ikke føre til, at Fællesskabet har opnået en retligt beskyttet forventning om at få forlænget aftalen og dermed om at kunne bevare brugsretten varigt eller således, at brugsretten kun kan bringes til ophør med et mangeårigt varsel». ³⁹ I det aktuelle tilfellet var det inngått en tidsbestemt avtale om bruksrett, som avskjærte muligheten for at det var inngått en parallell bruksrettsavtale, som var uoppsigelig.

Et viktig grunnlag for at det ikke kunne sies å foreligge en bruksrett uavhengig av avtalen var at «Christianitternes oprindelige besiddelse af området byggede på en ulovlig besættelse, og i forbindelse med den tilladelse, som staten efterfølgende har givet dem til at bo på området, har staten gennem hele perioden fastholdt, at brugsretten kun var gældende indtil

³⁷ Fristaden Christiania mod Den danske Stat

³⁸ Fællesskabet brukes likt som «Christianittene» om Christianias beboere

³⁹ Fristaden Christiania mod Den danske Stat s. 31

videre».⁴⁰ Dette viser at staten hele veien var konsekvente med å påpeke at de rettigheter som ble gitt var av tidsbestemt karakter.

Når det gjelder okkupasjoner i Norge har det, likt som i Danmark, ikke blitt tildelt okkupanter en bruksrett uavhengig av eventuelle avtaler. Ved kjennelse i Oslo tingrett, TOBYF-2010-21008, ble en begjæring om midlertidig forføyning tatt til følge. En tidligere kjennelse om at husokkupanter måtte fravike en kommunal bygård ble da stadfestet. Her hadde en gruppe okkupanter, kalt «Alle Kanter Beboerforening», okkupert Hausmannsgate 42. Eiendommen er i dag eid av EBY.

I kjennelsen uttales det at det vanskelig kan sees at okkupantene har etablert et rettslig grunnlag til å benytte Hausmannsgate 42 til boligformål. Videre sies det at det «Til tross for dialogen og forhandlingene som er gjennomført med sikte på å inngå en leiekontrakt mellom kommunen og Alle Kanter beboerforening, er det ikke inngått noen bindende avtale om utleie. Når det ikke er inngått bindende avtale om disponeringen av bygget, vil det være Oslo kommune som i kraft av sin eierrådighet kan bestemme hvordan bygget skal disponeres. Retten kan heller ikke se at kommunens eierrådighet er blitt innskrenket som følge av at kommunen har latt personer oppholde seg i eller bebo Hausmannsgate 42 frem til nå».⁴¹

Ut fra dette forstås det at det skal svært mye til for at en eier får svekket rådigheten over sin eiendom. Selv om det i tilfellet med Hausmannsgate 42 var en okkupasjon som varte over flere år, og det ble forhandlet om en leieavtale, ervervet ikke de okkuperende noen form for rettigheter. Dersom det skal være aktuelt for okkuperende å bedre sin rettsstilling gjennom å etablere en bruksrett, avhenger dette av at det går svært lang tid. Samtidig må det foreligge mer enn en stilletidende aksept av bruken av bygningen.

⁴⁰ Fristaden Christiania mod Den danske Stat s. 31

⁴¹ TOBYF-2010-21008

Dersom det settes i gang forhandlinger om leieavtale betyr ikke dette at en midlertidig bruksrett er utelukket. Det hele vil bero på hvordan okkupanter og eier av bygget kommuniserer. En gradvis tilegnelse av bruksrett gjennom muntlige tilsagn fra eiers side kan skje, da det er like bindende med skriftlige som muntlige avtaler. Ofte kan det være i begge parter interesse at en bygning tas i bruk for en kortere eller lengre periode, før en eventuell annen bruk igangsettes.

Hvis det ikke inngås avtale om bruk vil det etter som årene går kunne føre til at okkupantene føler en styrket rettsstilling, selv om det ikke trenger å være tilfellet. Dette kan føre til at det blir mer problematisk å få de fjernet fra en eiendom.

Med utgangspunkt i rettspraksis kan det vanskelig sies at det oppstår et vern for okkupanter gjennom bruksrett. I den grad det foreligger bruksrett, har dette vært utslag av en avtale mellom okkupanter og eier. Dette hindrer ikke at det kan tenkes en mulig bruksrett som oppstår etter at kommunen velger å forholde seg passiv. Samtidig kan det tenkes å være en bruksrett som foreligger i en periode mens det forhandles om en leieavtale. Det trenger ikke å foreligge en tydelig skriftlig avtale for at okkupanter kan regnes for å ha en bruksrett.

Hvis det konstateres en bruksrett uavhengig av avtale, vil det kunne være aktuelt å vurdere om bruksretten er kommet i stand gjennom hevd. En uttalelse fra Knud Foldshack, forsvarer for Christianittene, er at «Synspunktet var, at der moralsk måtte være tale om en form for eksperimentell hævd».⁴² I tilfellet med Chistiania hadde det gått over 30 år med disponering av arealer som var langt mer omfattende enn det som fulgte av avtaler.

Det følger av hevdsloven § 1 at det kan vinnes hevd av bruksrett til eiendom. Etter hevdsloven § 2 kan hevd skje ved at en «har ein ting som sin eigen 20 år i samanheng». I tillegg til disse vilkårene må den som hevder være i god tro om hvem som har bruksretten gjen-

⁴² Johansen (2012) s. 276

nom hele perioden. Ved en okkupasjon og deretter en utøvet bruk kan det vanskelig sees tilfeller der det vil foreligge en god tro som kan føre til en gjennomført hevd etter 20 år. Dette må i så fall være ved neste generasjon sin overtatte bruk av en okkupert eiendom. Hevd av eiendomsrett vil behandles nærmere under punkt 5.6.

En okkupasjon kan føre til en bruksrett uten uttrykkelig avtale.

5.5 «Leieavtale» etter husleieloven

Husleieloven gjelder for «avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag».⁴³ Utgangspunktet er at husleieloven kommer til anvendelse der «leierens rett til å bruke husrommet har sitt grunnlag i en avtale med utleieren».⁴⁴ Når en okkupant blir boende i en okkupert bygning kan dette minne om et leieforhold. Det blir vanligvis utført en form for vedlikehold fra okkupantene, og gjerne gjort utbedringer på bygninger der det er mulig for okkupantene å bli over lengre tid. Siden det presiseres i husleieloven § 1-1 tredje ledd at vederlaget kan fastsettes i annet enn penger, åpner dette for at husleieloven kommer til anvendelse ved okkupasjoner. Det uklare vil være vilkåret om at det må være en «avtale» om bruksretten.

Spørsmålet blir om husleieloven kommer til anvendelse ved okkupasjon av bolig og når det kan regnes for å ha kommet i stand en avtale.

Ved en okkupasjon som har vart over en lengre periode uten at eier har gått til det rettslige skritt å få begjært tvangsfravikelse av eiendommen, vil det kunne oppstå et spørsmål om det har blitt inngått en form for leieavtale.

Det uttales i Borgarting lagmannsrett LB-2000-3538 at «Forholdet mellom partene faller i utgangspunktet utenfor husleieloven idet det ikke foreligger noen leieavtale».⁴⁵ Med dette

⁴³ Husleieloven § 1-1

⁴⁴ Wyller (2009) s. 215

⁴⁵ LB-2000-3538, under lagmannsrettens bemerkninger

tydeliggjøres det at det i det konkrete tilfellet ikke var inngått en leieavtale, og at husleieloven ikke kom til anvendelse. Videre var det ikke bestridt at eiendommen var okkupert fra 1989, og at det i store perioder frem til kjennelsen ble avsagt var utvist passivitet fra eiers side, med total passivitet i årene 1994-2000.

Etter kjennelsen i lagmannsretten kan det forstås at passivitet alene ikke er tilstrekkelig til at husleieloven kommer til anvendelse, og til at det kan regnes for å være inngått en leieavtale. I den omtalte saken var det også slik at okkupantene hadde pusset opp bygget og utført vedlikeholdsarbeid, men dette var ikke avtalt mellom okkupanter og eier. Dersom det hadde vært avtalt mellom okkupanter og eier av bygget at arbeidet skulle utføres, kunne dette stilt saken annerledes.

Det må bero på en konkret vurdering for hver okkupasjon, om det kan regnes for å være inngått en avtale om bruksrett mot vederlag. Dersom det inngås en suksessiv avtale om leie vil det være mer problematisk å fastsette fra hvilket tidspunkt husleieloven kan regnes for å gjelde. Dette kommer av at «Det er typisk for disse avtalene at de får sitt innhold etter hvert som kontraktsforhandlingene skrider frem».⁴⁶ Ved forhandlinger over flere år om å få i stand en leieavtale som ender med brudd på forhandlingene, er det ikke nødvendigvis slik at husleieloven kan påberopes på noe tidspunkt. Dette kom frem i en kjennelse i Oslo tingrett, TOBYF-2010-21008, hvor forhandlinger ble avbrutt og okkupantene ikke hadde ervervet noen rettigheter.

Når det gjelder saken som var oppe for den danske Høyesterett ble det uttalt at «Fællesskabet betalte ikke leje for den brugsret til bygningerne, som fulgte af rammeaftalerne, men betalte alene for el, vand og tilsvarende ydelser. De enkelte beboeres og virksomheders brugsret frem til ophøret af den kollektive brugsret var som nævnt afledt af denne, og der var ikke mellem staten på den ene side og de enkelte beboere og virksomheder på den an-

⁴⁶ Woxholth (2006) s. 147

den side indgået aftaler om brug af statens bygninger mod betaling af vederlag. På den baggrund er der ikke med brugsretten etableret et lejeforhold, der er omfattet af lejelovgivningen, herunder lejelovens regler om tilbudspligt».⁴⁷

I dommen ble det fastslått at ingen av bestemmelsene fra den danske «lejeloven» kom til anvendelse på rettsforholdet mellom staten og Christianittene. Til tross for dette vurderte kammeradvokaten i forbindelse med rettssaken for Høyesterett at enkelte av de ufravikelige bestemmelsene i den danske «lejeloven» kunne anvendes på forhold som ikke falt direkte inn under lovens anvendelsesområde. Det danske rettskildebildet skiller seg fra norsk rett ved at Danmark har flere ulike leierettslover, mens norsk rett har husleieloven. Samtidig er det mange likhetstrekk ved norsk og dansk boligrett.

I forarbeidene til husleieloven uttales det at «Bestemmelsene i loven kan imidlertid nyttes analogisk i den utstrekning de passer».⁴⁸ Spørsmålet blir etter dette i hvilken grad det passer i okkupasjonstilfellet.

Under okkupasjon åpnes det for at husleieloven kan anvendes analogisk, der det foretas arbeid på bygget som går ut over en alminnelig vedlikeholdsplikt. Etter rettspraksis kom det frem at det ikke var tilstrekkelig med passivitet fra eier for å etablere en form for leieforhold. Dette innebærer at det må ligge et moment av en avtale mellom eier av bygget og okkupanter som tilsier at arbeidet på bygget utføres. Hvis husleieloven får analogisk anvendelse vil dette være i begrenset omfang, da en akseptering av at det foregår arbeid på bygget ikke kan være nok til for eksempel å etablere oppsigelsesvern. Det hele vil avhenge av hva som avtales mellom eier og okkupanter i det enkelte tilfellet. Ved en løsere form for avtale, der det ikke er klart mellom okkupant og eier om det er inngått en avtale om bruken, vil det være mer problematisk å avgjøre om, og i hvilken grad, husleieloven gjelder.

⁴⁷ Fristaden Christiania mod Den danske Stat s. 32

⁴⁸ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s. 16-17

Husleieloven kommer ikke til anvendelse ved okkupasjon av bolig uten at det foreligger en uttrykkelig avtale. Det må foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet for å avklare om husleieloven får anvendelse.

5.6 Tilegnelse av eiendomsrett

Når en okkupasjon har vart over en lengre periode, kan det bli aktuelt å se på om den rettslige stillingen har endret seg siden okkupasjonstidspunktet. Dette gjelder de tilfeller der det ikke har kommet i stand en uttrykkelig avtale mellom okkupanter og kommunen som eier. Det aktuelle vil være om det for okkupantene er mulig å hevde eiendomsretten, eller om det finnes noe annet grunnlag for å få overført eiendomsretten.

Videre vil det vurderes om okkupanter kan hevde eiendomsrett, eller om eiendomsretten kan tilegnes på annen måte.

Vilkårene for å utøve hevd er etter hevdsloven § 2 at en har «ein ting som sin eigen i 20 år i samanheng». Her er vilkårene klare ved at den som ønsker å hevde må ha brukt eiendommen som om han selv var eier, selv om underliggende forhold er at det er en annen som er rette eier. I tillegg til dette følger det av juridisk litteratur at ”Hevd er betinget av god tro.”⁴⁹ God tro foreligger hvis hevderen tror at utnyttelsen av tingen er berettiget. Vedkommende må ha vært i god tro gjennom hele hevdsperioden, som er på 20 år. En hevdsperiode kan oppfylles ved at det er to eller flere som etter hverandre i sammenheng har fullført hevdstiden.⁵⁰ Dette innebærer at om en okkupant velger å selge eiendommen videre, vil kjøperen som er i god tro kunne hevde eiendomsretten. Salg av eiendommen vil ikke behandles her.

Under en okkupasjon er det gjerne tilfellet at eiendommen benyttes som om eiendomsretten tilhørte okkupantene selv. Dette forutsettes i det videre. Det problematiske vil være om det kan foreligge god tro. God tro innebærer at den som utøver bruken av eiendommen benyt-

⁴⁹ Falkanger *Tingsrett* (2007) s. 302

⁵⁰ Hevdsloven § 3

ter denne i den tro at en selv er eier. Dette medfører at det er utelukket at en som har vært med på en okkupasjon kan være i god tro. Halve morroa med å okkupere en bygning er å vite at den tilhører en annen.

Dersom det skulle gå så lang tid at for eksempel barna til de som okkuperte bygget fremsetter krav om hevd kan det føre lengre, forutsatt at disse er i god tro. Da må det gå 20 år med godtroende bruk av bygget før hevdskravet kan føre frem.

Et annet problem ved hevd av en okkupert bygning er at det gjerne er flere som har okkupert bygningen sammen. Da det ikke er noen begrensning i hevdsloven når det kommer til hvor mange som kan utøve hevd på en gang, legges det til grunn at en slik begrensning ikke foreligger. Ut fra dette vil de som er i besittelse av en okkupert bygning og er i god tro, fortløpende kunne hevde eiendomsrett til den del av bygningen som brukes som om den var ens egen. At det for eksempel er flere som bor i et kollektiv endrer ikke muligheten for hevd.

For at hevd skal kunne være aktuelt er det nødvendig at eier har forholdt seg passiv i en lengre periode etter okkupasjonen. Noe annet ville ført til at det ikke forelå god tro hos den som ønsket å hevde eiendomsrett. Det samme gjelder hvis det påvises tålt bruk av eiendommen.

I dommen om Christiania i den danske Høyesterett ble det uttalt at «De individuelle bruksrettigheter har således hvilet på Fællesskabets rammeaftaler med staten, og de enkelte beboere og virksomheder er derfor afskåret fra stændigt at vinde hævd i forhold til staten», både når det gjelder hevd av eiendomsrett og bruksrett.⁵¹ Her var begrunnelsen for at det ikke kunne vinnes hevd at det forelå en avtale om bruken av Christiania.

⁵¹ Fristaden Christiania mod Den danske Stat s. 32

Ut fra dette kan det oppstilles som vilkår for å vinne hevd, at det ikke foreligger en avtale mellom de som har okkupert og eier av bygningen. Dette vil klart føre til at det ikke er god tro hos den som vil hevde.

Om det ikke fører frem med hevd av eiendomsrett for okkupanter, kan det utvikle seg andre alternativer over tid. Dette kan være gavesalg. I Christiania kan det sies å foreligge et gavesalg ved at staten solgte hele Christiania for 85 millioner danske kroner, tilsvarende danske kr. 1000 per kvadratmeter.⁵² Dette kan være et godt alternativ for enkelte bygninger som beboerne har en sterk tilknytning til, fremfor at bygget for eksempel rives. Andre grunnlag en okkupant kan vinne eiendomsrett på kan være gjennom alminnelig salg.

Okkupanter kan hevde eiendomsrett etter alminnelige hevdsregler. Eiendomsrett kan også overføres gjennom gavesalg eller alminnelig salg.

⁵² Johansen (2012) s. 379

6 Privatrettslige spørsmål

6.1 Utvalgte spørsmål

Under vurderingen om akseptering av okkupasjon kom det frem at det ikke er svarthvitt i den grad det kan uttales at en okkupasjon er straffbar. Det er flere handlinger som kan føre til at en igangværende okkupasjon ikke kan sees som direkte ulovlig. Utgangspunktet for alle disse forholdene er handlinger eller mangel på handlinger, fra kommunen som eier, som fører til endret rettstilstand for okkuperende.

Nedenfor vil enkelte privatrettslige spørsmål som kan oppstå etter en okkupasjon bli behandlet. Utgangspunktet vil være at det har blitt inngått en avtale mellom okkupanter og kommunen som eier, med enkelte unntak. Det som vil behandles er hva som gjelder der de tidligere okkupanter velger å framleie eiendommen, og om det kan sies å oppstå et arbeidsgiveransvar for kommunen ved at naturalytelser pålegges leietaker. Videre vil en verdiøkning på eiendommen behandles før fravikelse av eiendom og opphør av okkupasjon tas opp.

6.2 Framleie

I det noen velger å okkupere kommunale bygninger går tanken gjerne mot at dette er personer som har et stekt behov for en bolig. Andre tanker kan være at dette er aktivister, og at de ved å okkupere setter lys på problematikken rundt hvor vanskelig det å skaffe seg en bolig. Med dette som bakgrunn kan det virke noe bakvendt at okkupanter velger å framleie eiendom de selv har okkupert, for med dette å profitere på å ta besittelsen av eiendommen fra en annen.

Spørsmålet blir om okkupanter kan framleie en eiendom de har okkupert, både før leieavtale inngås og etter at det eventuelt har kommet i stand en leieavtale.

Framleie foreligger der den som disponerer en bolig velger å leie ut denne videre til andre. Det er et særlig problem ved framleie av okkuperte bygninger at det ikke er regulert i hvil-

ken grad framleie kan gjennomføres. Hvis en okkupasjon godtas gjennom passivitet fra eier vil det kunne stride mot den stilltiende aksepten av at bygningen tas i bruk, om det blir praktisert framleie. En midlertidig eller varig bruksrett fra kommunen er ment å sikre enkelte et sted å oppholde seg, og det er neppe intensjonen at en okkupant skal kunne starte business på denne godviljen.

Hvis okkupanter velger å framleie eiendom før det eventuelt inngås leieavtale med eier, blir det et spørsmål om kommunen har krav på inntekter av framleien. Det er klart at en som oppholder seg ulovlig i en bygning ikke har rett til å framleie. Dersom framleie foregår vil det kunne være vanskelig for kommunen å få kjennskap til forholdet. Okkupanter bør forstå at ulovlig fremleie ikke stiller de i en god forhandlingsposisjon, med tanke på mulig fremtidig leieavtale. I den grad det utføres framleie vil det naturlige være å tenke at denne inntekten skal tilfalle eier av bygningen som leies ut, men dette skjer neppe i praksis.

Videre vurderes det om det kan regnes for å være framleie på vegne av rette eier av bygningen i den grad at framleier kan opprettholde «leieavtalen». De «ulovfestede regler om direktekrav (springende regress) kan gi fremleieren anledning til å rette misligholdskrav mot utleieren».⁵³ Ut fra dette kan det tenkes at en godtroende framleier kan holde eier ansvarlig. Dette vil kun gjelde der framleier er i god tro med tanke på lovligheten av framleieforholdet. Det kan svekke muligheten for framleiers gode tro at bygningen med stor sannsynlighet ikke er i samsvar med det som kan forventes av en bolig på leiemarkedet.

Situasjonen der kommunen som eier blir ansvarlig som utleier gjennom framleie, uten at okkupantene har leieavtale, vil bli en komplisert rettsstilling. Reelle hensyn trekker sterkt i retning av at kommunen ikke kan bindes ved framleieavtalen, da rettsstillingen springer ut av en ulovlig handling.

⁵³ Wyller (2009) s. 337

For alminnelige husleieforhold er framleie regulert i husleieloven § 7-2. Her bestemmes det at leieren «ikke har adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse». Dette viser at selv der husleieloven kommer til anvendelse er det begrenset adgang til framleie.

I Borgarting lagmannsrett ble det i 2003⁵⁴ avsagt dom om spørsmålet om oppsigelse i et boligleieforhold var rimelig. Utleier ønsket selv å bo i leiligheten. Her ble det konkludert med at det forelå et vesentlig mislighold fra leierens side og oppsigelsen ble ikke ansett som urimelig. Det vesentlige misligholdet var at det ble foretatt ulovlig framleie av leiligheten. Dette viser at det ved ulovlig framleie kan være å regne som et brudd på leieavtalen, som gir utleier rett til oppsigelse. Når det gjelder leieavtaler inngått mellom kommunen og tidligere okkupanter vil dette være tilfellet. Annerledes stiller det seg for tilfellene der det ikke foreligger avtale mellom eier og okkupanter.

Dersom det har blitt inngått leieavtale mellom tidligere okkupanter og eier av bygningen, vil det gjerne være tatt inn bestemmelser om framleie i leieavtalen. Dette er vanlig for alle former for leieavtaler. I en leieavtale inngått mellom EBY og tidligere okkupanter er det i punkt 12 tatt inn utfyllende bestemmelser om framleie. «Fremleie og overdragelse av kontrakten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes uten at leietaker kan si opp avtalen. Fremleie kan dog ikke nektes uten saklig grunn».⁵⁵ Under samme punkt i avtalen fastslås det at dersom det ikke svares på søknad om samtykke er dette å anse som avslag.

Punktet i leieavtalen viser at eier vil ha en bedre mulighet til å regulere forhold gjennom en avtale. Ved å regulere framleie på denne måten vil eier sikre seg oversikt over hvem som oppholder seg i bygget, i hvert fall på papiret. Det vil ikke være mulig for eier, og da særlig

⁵⁴ LB-2003-639

⁵⁵ Leiekontrakt mellom EBY og tidligere okkupanter

kommunen som eier av en stor mengde eiendommer, å holde kontinuerlig kontroll med hvem som oppholder seg på en eiendom.

Noe annet som kan være problematisk kan være eiendommer som er regulert til næringsseiendommer som tas i bruk som boliger. Dette er tilfellet for Hausmannsgate 34-38 hvor leieavtalen gjelder for næringslokaler. Dersom det gis adgang til å framleie eiendommen, vil ikke EBY nødvendigvis ha fullstendig kontroll over hvordan framleieavtalen utformes.

Framleien kan bety at de som leier av de tidligere okkupantene ikke er klar over at det ikke er tillatt å benytte eiendommen som bolig, og med det bryter avtalen mellom EBY og «okkupantene». Dette kan skje uten at EBY får kjennskap til det. I slike forhold er utgangspunktet at kommunen som utleier kun trenger å forholde seg til leietaker, og ikke den som leietaker velger å framleie til.

Okkupanter kan ikke framleie en eiendom de har okkupert før det har kommet i stand en leieavtale. Etter at det har kommet i stand en leieavtale beror det på en tolkning av leieavtalen og husleieloven om framleie tillates.

6.3 Arbeidsgiveransvar gjennom leieavtale

Det hadde vært en interessant måte å få seg jobb, hvis okkupasjon av en bygning med etterfølgende arbeid på bygget kunne føre til at det pålegges eier et arbeidsgiveransvar. Dette ville gjort det attraktivt å okkupere og oppfordret til merkelige tilstander. Personer kunne for eksempel brutt seg inn i hager for å leke gartner, og deretter sendt regningen til eieren. Arbeidsgiveransvar kan derimot vurderes der en okkupasjon har gått over til å bli et leieforhold med kommunen. I leieavtalene mellom EBY og tidligere okkupanter bestemmes det at det skal ytes naturalytelser i tillegg til en symbolsk leiepris mot at boligen brukes.

Spørsmålet som oppstår blir om kommunen har pådratt seg arbeidsgiveransvar gjennom leieavtale med tidligere okkupanter.

For at det skal oppstå arbeidsgiveransvar må det være en part som kan identifiseres som arbeidstaker og en som arbeidsgiver. I arbeidsmiljøloven § 1-2 sies det at loven gjelder «virksomhet som sysselsetter arbeidstaker». En arbeidstaker er «enhver som utfører arbeid i annens tjeneste».⁵⁶ Arbeidsgiver er «enhver som har ansatt arbeidstaker for å utføre arbeid i sin tjeneste».⁵⁷

Ut fra arbeidsmiljølovens bestemmelser forstås det at en part må utføre arbeid i den annen part sin tjeneste. Det er åpenbart at kommunen kan være arbeidsgiver. Vurderingen blir om tidligere okkupanter som har inngått en leieavtale med kommunen er å regne som arbeidstakere. Utgangspunktet i avtalene om byøkologiske prosjekter er at det skal være en grad av brukermedvirkning i leieforholdet. Brukermedvirkningen sammenholdt med en lav leie, er ytelsen de tidligere okkupantene gir som vederlag mot bruken av boligen. Denne brukermedvirkningen er en form for naturalytelse, som det vurderes om kan skape et arbeidsgiveransvar for kommunen.

Etter dom inntatt i Rt. 2013 s. 628 «er det de reelle underliggende forhold som er avgjørende» ved en skjønnsmessig helhetsvurdering av om det foreligger et arbeidsgiverforhold. I dommen ble det vurdert om det å stille sitt hjem til rådighet, hvor fosterbarnet så langt som mulig skulle være et familiemedlem, var å regne som et arbeidsforhold. Her konkluderte Høyesterett med at det var et oppdragstakerforhold, da dette i grunntrekk klart skilte seg fra hva som naturlig kan karakteriseres som «arbeid i annens tjeneste».⁵⁸

Utgangspunktet er at det i leieavtalen mellom tidligere okkupanter og kommunen kan avtales at det skal være et arbeidsgiverforhold. I avtalene som foreligger er det ikke spesifisert hva som skal utføres på bygget i form av naturalytelser, kun at det skal være brukermedvirkning. Det som ofte utføres er arbeid på bygget, for eksempel isolering og generelle

⁵⁶ Arbeidsmiljøloven § 1-8 første ledd

⁵⁷ Arbeidsmiljøloven § 1-8 annet ledd

⁵⁸ Arbeidsmiljøloven § 1-8

oppgraderinger. Selv om det er reelt at det utføres en viss grad av arbeid, kan det ikke direkte falle inn under arbeidsmiljølovens bestemmelser om «arbeid i annens tjeneste».

Realiteten er at det ikke kan kreves at det utføres arbeid, og det er ikke noe gjensidighetsforhold hva angår ytelse og motytelse. Dette kommer av at det enkelte perioder ikke trengs å utføres noe arbeid, mens det i andre perioder kan bli gjort mye. Til tross for dette er ytelsen for arbeidet hver måned at det er en svært gunstig leiepris som tilbys. Det er heller ikke regulert noen sanksjoner i avtalene som skulle tilsi at det får konsekvenser om arbeid ikke utføres. Leieforholdet skiller seg i sine grunntrekk klart fra hva som naturlig kan karakteriseres som «arbeid i annens tjeneste».

Det er ikke tvil om at hovedhensikten med at avtalene om utleie er inngått for at bygningene skal bevares så godt som mulig, samtidig som de okkuperende får et rimelig sted å bo. Ingen forhold antyder at det er ment å være et arbeidsgiverforhold.

Når det gjelder forholdet mellom kommunen og okkupanter har det blant annet fra beboerne i Ormsundveien 14, vært forespurt å trekkes inn i en ansettelse i EBY med henvisning til bystyrevedtaket angående byøkologiske prosjekter. Dette avvises i brev av 26. mai 2011 fra EBY. I vedtaket i bystyret er det kun bestemt at leietakere skal medvirke til prosjektet, ikke at de er omfattet av ansettelser i Oslo kommune. Hensikten med avtalen er ikke å ansette noen for å utføre arbeid. Det er mer å anse for et tilbud som medfører er lavere husleie enn normalt.

For fremtiden må det foretas en tolking av avtalene som inngås. Det er ikke noen i veien for at det kan avtales kombinerte husleie- og arbeidsforhold. Slik situasjonen er i dag er det ingen forhold ved leieavtalene eller andre handlinger som kan tilsi at det kan pålegges kommunen et arbeidsgiveransvar.

Kommunen har ikke pådratt seg arbeidsgiveransvar gjennom leieavtale med tidligere okkupanter.

6.4 Verdiøkning på eiendom

En snedig måte å tjene penger på kunne vært å okkupere en eiendom og pusse den opp, for deretter å kreve kompensasjon for verdiøkningen på bygget. Dette fremstår som en uhederlig måte å tjene penger på, og ville ergret entreprenører som kunne fått oppdraget på lovlig vis. Med tanke på kommunal eiendom som okkupert kunne det også skapt problemer i forhold til reglene om offentlige anskaffelser.⁵⁹ Vurderingen av om verdiøkning på eiendom skal kompenseres vil kunne stille seg i et annet lys for de tilfeller okkupasjonen varer over en lengre periode, og de okkuperende får inntrykk av at de kan bli på eiendommen.

Problemstillingen etter dette blir om verdiøkning på eiendom som er okkupert må kompenseres. Spørsmålet om kompensasjon kan blant annet oppstå ved opphør av en okkupasjon, inngåelsen av en leieavtale eller ved okkupanter kjøp av eiendommen.

Etter husleieloven § 10-5 første ledd kan «leietakeren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene», dersom utleier har gitt samtykke til vesentlige forbedringer. Kompensasjon vil ikke finne sted der samtykke ble gitt, men avtalen ikke fulgt. I de fleste tilfeller vil verdiøkning på eiendommer som har blitt okkupert ikke omfattes av husleieloven, og denne bestemmelsen kommer dermed ikke til anvendelse. Bestemmelsen kan derimot danne grunnlaget for en avtale, dersom en som har okkupert en bolig inngår en avtale med eier av bygningen om å foreta vesentlige forbedringer mot en form for motytelse.

Hvis de som har okkupert en eiendom ønsker å bli på eiendommen over en lengre periode, kan det være ønskelig å foreta forbedringer. Dette kan være nødvendigheter, som for eksempel å isolere vegger. Utgangspunktet er at det ikke kan tilfalle okkupantene kompensasjon for verdiøkningen like etter en okkupasjon. Det kommer av at det kunne blitt mer omfattende organiserte okkupasjoner, der det stadig ble renovert nye hus. Bakgrunnen for

⁵⁹ Behandles under punkt 7.2

oppgraderingene som blir gjennomført er ønsket fra de nye beboere, og ikke eieren. En annen ting er at det kan være en plan om å rive bygget om ikke for lang tid.

Tiltak som settes i gang på eget initiativ vil ikke gi den som har utført arbeidet fortjeneste, annet enn bruken av bygningen så lenge dette tillates. Det er gjerne lange forhandlinger før det kommer i stand en leieavtale mellom okkupanter og kommunen som eier. Dette medfører at det kan ha blitt utført store endringer på bygget før endelig avtale foreligger. Dersom en okkupasjon blir avbrutt uten at det kommer i stand leieavtale, er det ingen forhold som skulle tilsi en plikt for eier til å yte kompensasjon for et eventuelt utført arbeid. Men det er ingenting i veien for at kommunen kan velge å kompensere verdiøkningen.

Ved en senere inngåelse av leieavtale mellom okkupanter og kommunen vil det kunne vises til allerede utført arbeid i det en avtale inngås. Verdiøkningen kan for eksempel vise at okkupantene er handlekraftige, og derfor får betale en symbolsk leiepris mot å fortsette oppgraderingsarbeid. Det vil også kunne være med på å bidra til en mer positiv holdning ved forhandlinger om en leieavtale, at okkupantene har ytt en egeninnsats.

Hvis det skulle bli aktuelt å selge eiendommen til tidligere okkupanter må det foretas en vurdering på salgstidspunktet, om tidligere arbeidsinnsats skal tas i betraktning. Det kan være at en leie har vært redusert over tid mot at det foretas arbeid. Eventuelt kan det ha vært en del av avtalen hele tiden at det skal fremsettes et rimelig salgstilbud, mot at arbeid har blitt utført fortløpende på bygget.

I dommen om Christiania nedlegges det påstand fra fire av Christianittene om at «staten skal anerkende, at der i købesummen ved tilbud til de enkelte appellanter i henhold til lejelovens regler om tilbudsplikt skal fradreges værdien af de forbedringer, herunder værdifor-

øgende vedligeholdelse, som er foretaget efter 1971 af de respektive appellanter eller af tidligere brugere af lokaliteterne». ⁶⁰ De ble ikke gitt medhold.

Til tross for Christianittenes tap i Høyesterett kom det den 1. juni 2012 i stand en avtale mellom kommunen og Christiania hvor beboerne via et fond fikk kjøpe opp hele området. Salgssummen ble fastsatt til vesentlig under markedspris, med en kvadratmeterpris på danske kr. 1000. ⁶¹ Det er ikke direkte uttalt at dette er et utslag av den grad det har foregått arbeid på de ulike bygninger, men det må antas å være en del av vurderingen fra kommunens side.

Verdiøkning på eiendom som er okkupert må ikke kompenseres, med mindre annet er avtalt.

6.5 Fravikelse av eiendom

Under punkt 4.2 ble det klarlagt at okkupasjon er en ulovlig handling etter straffeloven. For at bestemmelsene skal få betydning for eier av eiendommen er vedkommende avhengig av at det finnes en mulighet for tvangsfullbyrdelse. Et poeng ved tvangsfullbyrdelse er at det må være mulig å vite hvem tvangsfullbyrdelsen skal rettes mot. Under en okkupasjon kan dette være et kaotisk forhold, og det kan være umulig for eier å vite hvem alle okkupantene er. Hvis dette hadde ført til at rette eier ikke kan kreve fravikelse av eiendommen ville rettstilstanden kunne karakteriseres som håpløs.

Spørsmålet er om det kan kreves fravikelse av eiendom av okkupanter som ikke er identifisert.

Etter tvangsfullbyrdesloven § 13-2 tredje ledd bokstav e vil det være et særlig tvangsgrunnlag «I andre leie- og besittelsesforhold enn etter husleieloven: forhold som gjør det

⁶⁰ Fristaden Christiania mod Den danske Stat s.4

⁶¹ Johansen (2012) s. 379

åpenbart at saksøkte ikke har rett til å besitte eiendommen». Ved tilfeller av okkupasjon er det vernet om eiendomsretten som gjør at det etter loven er åpenbart at den som har okkupert en eiendom ikke har rett til å besitte denne.

For å kunne kreve fravikelse av eiendom er det en forutsetning å vite hvem det ønskes å fremsette en begjæring om fravikelse mot. Dette vil kunne bero på problemer når det kommer til en gruppe okkupanter, da det ofte vil være vanskelig å identifisere disse fullt ut. Etter tvisteloven § 32-5 første ledd, jf. § 12-2 første ledd er det et krav at partene nevnes ved en begjæring om midlertidig forføyning.

I den tidligere omtalte kjennelsen⁶² om fravikelse av bygården Hausmannsgate 42 uttaler tingretten⁶³ at begjæringen er fremsatt mot ikke navngitte personer. Selv om dette klart strider mot ordlyden i tvisteloven uttales det at «Retten aksepterer likevel måten saksøkte er angitt på i denne begjæringen idet retten legger til grunn at saksøker ikke kjenner saksøktes identitet». Samtidig presiseres det at det for den aktuelle sak ikke var behov for en videre identifikasjon av personene. Det avgjørende var at tilholdsstedet ble identifisert, og må være det vesentlige for en slik situasjon hvor det kreves fravikelse av en okkupert bygning.

Når det gjelder tvangsfullbyrdelsesloven § 5-2 første ledd bokstav b oppstilles det krav om identifikasjon av den tvangsfullbyrdelsen rettes mot. Ved en kjennelse i Oslo Byfogdembe-
te⁶⁴ ble det gjort rede for omfanget av innholdet i dette kravet. Kjennelsen gjelder krav om tvangsfravikelse av en eiendom på Sognsvann. Her var det etablert en teltleir, bestående av omtrent 30 telt. Det ble fastslått at etableringen av leiren var i strid med frilufsloven, og at beboerne derfor ikke hadde rett til å oppholde seg på eiendommen.

⁶² Se punkt 5.5

⁶³ TOBYF-2010-21008

⁶⁴ TOBYF-2012-129211

Kjennelsen tar opp at det i saker om bygninger som er tatt i besittelse uten eierens samtykke «vil de saksøkte ofte være en stor, uidentifisert gruppe, hvor de enkeltpersoner som begjæres fraveket ikke er navngitt, eller iallfall svært mangelfullt, navngitt. Rettspraksis har godtatt en senking av lovkravet til identifikasjon av de saksøkte, oftest slik at det ikke er oppgitt eller kreves oppgitt navn for noen av dem».

Gjennom flere avgjørelser som angår okkupasjon av eiendom har det blitt fastholdt av tingretten at det er tilstrekkelig med en identifikasjon av området som kreves fraveket. I kjennelsen i Oslo Byfogdembete⁶⁵ går retten så langt som å påstå at for denne sakstypen «vil et absolutt krav til identifikasjon i realiteten innebære rettsfornektelse». Dette kommer av at de saksøkte normalt ikke vil ha noe ønske om å bidra med identifikasjon.

Gjeldende rett er etter dette at kravet til identifikasjon senkes for okkupasjonstilfeller. Ved å kunne få en avgjørelse på at en hel tomt eller bygning skal fravikes, vil dette sikre at avgjørelsen får rettskraft.

Det kan kreves fravikelse av eiendom av okkupanter som ikke er identifisert.

6.6 Umiddelbart opphør av okkupasjon

Det har allerede blitt konkludert med at okkupasjon er ulovlig, og det har blitt redegjort for at den kan bringes til opphør gjennom tvangsfullbyrdelse. Selv om dette er utgangspunktet kan det by på problemer å klarlegge hvor raskt en okkupasjon kan bringes til opphør. At en okkupasjon er ulovlig er ikke ensbetydende med at den kan bringes til opphør på dagen.

Problemstillingen blir om en okkupasjon kan bringes til umiddelbart opphør.

En naturlig tankegang er at rette eier av en okkupert eiendom kan gjeninn ta besittelsen av eiendommen. Det er derimot ikke så enkelt i realiteten. For å få kastet ut de okkuperende

⁶⁵ TOBYF-2012-129211

på lovlig vis er eieren henvist til å påberope seg tvangsfullbyrdelsesloven, der han etter § 13-2 kan få besitteren bortvist fra eiendommen. «Forutsetningen for tvangsfullbyrdelse er at kravet er av en slik art at det kan gis dom for det – dvs. at det må være et rettslig krav».⁶⁶ Det er ikke tvilsomt at okkupasjon er et rettslig krav.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 annet ledd bokstav e vil «forhold som gjør det åpenbart at saksøkte ikke har rett til å besitte eiendommen» være grunnlag for tvangsfravikelse, så lenge det ikke gjelder leie- eller besittelsesforhold etter husleieloven. En okkupasjon vil falle innenfor ordlyden, så fremt forholdet ikke har kommet så langt at det kan være problematisk om husleieloven kommer til anvendelse.⁶⁷

Det uttales i dom i Borgartings langmansrett 2010-73648 at det ut fra uttalelser i lovforarbeider og juridisk teori «er på det rene at okkupasjon typisk er et av de forhold som omfattes av bestemmelsen. Det er i denne sammenheng uten betydning at okkupantene ikke har brutt seg inn på eiendommen, og om dørene har vært ulåst».⁶⁸ I denne saken var det en gruppe unge mennesker som hadde bosatt seg i en nedlagt militærleir, som var eid av Oslo kommune. Ved Oslo tingrett⁶⁹ ble ungdommene begjært fraveket fra eiendommen, hvilket ble opprettholdt i lagmannsretten. Dette viser at en okkupasjon, uavhengig av sikring av bygg, kan gi grunnlag for tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 annet ledd bokstav e.

Mer problematisk blir spørsmålet om rette eier kan kaste ut de okkuperende med makt uten å involvere rettsapparatet. Av juridisk litteratur fremgår det at «Undertiden kan den enkelte handle på egen hånd, endog om det innebærer maktutøvelse. Men grensene er snevre og i

⁶⁶ Falkanger (1993) s. 66

⁶⁷ Se punkt 5.5

⁶⁸ LB-2010-73648

⁶⁹ TOBYF-2010-54566

endel tilfeller også vanskelig å bestemme».⁷⁰ Et av eksemplene som anføres er at «Man kan nekte andre å parkere på den eiendom man eier eller leier. Men er først et fremmed kjøretøy blitt plassert der, er det ikke sikkert at A uten videre kan fjerne det (få det tauet bort); er det satt opp skilt om at parkering ikke er tillatt og at ulovlig parkerte biler vil bli borttauget, er det visstnok på det rene at den krenkede grunneier eller leietager A kan handle på egen hånd».⁷¹

Det som omtales her er selvtekt og i hvilken grad det kan tillates. Overføres dette på det tilfellet at en eiendom okkuperes, er det tydelig at eieren har retten på sin side. Når det kommer til en eventuell selvtekt vil det bero på hvor tydelig det fremstår for den okkuperende, at det er en eiendom det ikke er tillatt å ta i besittelse. Til tross for denne likheten vil det være en forskjell når det gjelder det å fysisk fjerne en eiendel, som en bil, for å gjeninn-ta sin eiendomsrett, og det å fysisk fjerne en annen person for å gjenopprette rettsforholdet. Hvis det utføres selvtekt vil det kunne føre til at det må anvendes fysisk makt for å få fjernet okkupanter. Ved slik maktutøvelse risikerer eieren å straffes for legemsfornærmelse eller påføring av skade etter straffeloven §§ 228 og 229.

Eskeland oppstiller i boken *Strafferett* en rekke momenter i vurderingen av om selvtekt skal straffes eller ikke. Grensen vil ligge et sted mellom «forårsakelse av skade og en ubetydelig legemsfornærmelse».⁷² Det må vurderes om det er en gjenopprettelse av en tilstand, hvor mye makt som er brukt, kan den som blir utsatt for selvtekten bebreides, er det vanskelig å få myndighetene til å rydde opp og om det er likhetstrekk med straffritaksgrunnene i straffeloven §§ 47 og 48. Disse momentene må vurderes ved hvert enkelt tilfelle. Det viser at det er mulig å utføre selvtekt uten å straffes for det, så lenge det ikke fører til skade.

⁷⁰ Falkanger (1993) s. 63-64

⁷¹ Falkanger (1993) s. 63-64

⁷² Eskeland (2006) s. 253

Selv om eier risikerer å pådra seg straffeansvar ved selvtakt av eiendom, er dette den klart mest effektive måten å få fjernet okkupanter på. Dette viser at selv om okkupasjon er ulovlig, vil eier vanskelig kunne få okkupasjonen til umiddelbart å opphøre. Her er eier avhengig av rettsreglene, og må vente på at disse håndheves gjennom tvangsfullbyrdelsesloven.

En okkupasjon kan bringes til umiddelbart opphør gjennom selvtakt.

7 Særlige offentligrettslige spørsmål

7.1 Utgangspunkt i byøkologiske prosjekter

Etter en vurdering av enkelte privatrettslige spørsmål, vil enkelte offentligrettslige spørsmål i forhold til okkupasjon vurderes. Dette er temaer som særlig er aktuelle ved de byøkologiske prosjektene i Enebakkveien 37, Ormsundveien 14 og Hausmannsgate 34-38. Her ble det fattet vedtak i bystyret som la føringer for hvordan EBY skulle forvalte de okkuperte eiendommene.

Vedtakene tilsa at de som hadde okkupert de aktuelle eiendommene, også skulle starte opp de byøkologiske pilotprosjektene. Dette innebærer at det ikke ble utlyst en konkurranse for å få i gang prosjektene. Under opprettholdelsen av de byøkologiske prosjektene er det en forutsetning at reglene om offentlige anskaffelser overholdes, når det utføres arbeid på byggene. Da dette ikke er problematisk, behandles ikke alminnelige offentlige anskaffelser i det videre.

I vedtakene i bystyret ble det ikke lagt føringer for hvordan problematikk rundt skatter og avgifter skulle takles. Dette er særlig aktuelt for Hausmannsgate 34-38 hvor det blant annet foregår framleie og cafédrift. Først behandles reglene om offentlige anskaffelser.

7.2 Reglene om offentlige anskaffelser

I Oslo er det begrenset med kommunale boliger. Det er et flertall som trenger bolig, i forhold til de som får et tilbud. Gjennom å okkupere eiendom påstås det at okkupanter ikke bare sniker i boligkøer, men også sørger for at det skjer en urimelig tildeling av kommunale boliger. Dette er klart i strid med hva okkupanter uttrykker som en av sine målsettinger, å bidra til å bedre boligpolitikken.

Et særlig spørsmål som reiser seg ved valget av okkupanter som leietakere, er om det kommer i konflikt med lov og forskrift om offentlige anskaffelser.

Etter lov om offentlige anskaffelser § 1 er formålet at den med tilhørende forskrifter skal «bidra til økt verdiskapning i samfunnet ved å sikre mest mulig effektiv ressursbruk ved offentlige anskaffelser basert på forretningsmessighet og likebehandling. Regelverket skal også bidra til at det offentlige opptrer med stor integritet, slik at allmennheten har tillit til at offentlige anskaffelser skjer på en samfunnstjenlig måte». Oppsummert er loven ment å bidra til konkurranse, forutberegnelighet, likebehandling og ivareta etterprøvbarhet av anskaffelser.

Dette er en svært vid formålsbestemmelse, som klart peker på at det skal tilstrebes en likebehandling fra det offentlige sin side under anskaffelser. Hvilke oppdragsgivere som er omfattet av loven følger av lov om offentlige anskaffelser § 2, hvor det blant annet er kommunale organer som pålegges å følge regelverket. Når det kommer til hvilke anskaffelser som er omfattet følger dette av lovens § 3, der det fastslås at «loven gjelder anskaffelser av varer, tjenester og bygge- og anleggsarbeider».

Unntatt fra dette er anskaffelser som oppstilles i EØS-loven artikkel 123.⁷³ Etter EØS-loven artikkel 123 er det særlig forsvarsformål som gjør at reglene om offentlige anskaffelser kan fravikes. Da utleieforhold klart ikke faller inn under unntaket i EØS-loven artikkel 123, vurderes det om forholdet faller inn under lov om offentlige anskaffelser § 3 første ledd. Gjennom ordlyden «anskaffelser av varer, tjenester og bygge- og anleggsarbeider»⁷⁴ omfattes en vid krets av anskaffelser. «Med anskaffelser menes kontrakter som inngås av oppdragsgivere om kjøp, leie eller leasing».⁷⁵

Her fremkommer det at en anskaffelse også kan gjelde en midlertidig avtale som en leieavtale. Det er «alle typer av anskaffelser; anskaffelser av varer, tjenester samt bygge- og an-

⁷³ Jf. lov om offentlige anskaffelser § 3 annen setning

⁷⁴ Lov om offentlige anskaffelser § 3 første setning

⁷⁵ NOU-1997-21 kap. 21 spesielle merknader til loven - Til § 3 Anskaffelser som er omfattet

leggsarbeider, uten hensyn til kontraktenes verdi»,⁷⁶ som vil være omfattet av bestemmelsen i lov om offentlige anskaffelser § 3 første setning.

Med dette er en rekke forhold å regne som en anskaffelse etter lov om offentlige anskaffelser. Hvis kommunen velger å leie ut eiendom mot å motta et symbolsk vederlag kombinert med arbeid på bygg, trekker dette i retning av at lov om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse. Loven skiller ikke mellom avtaler som har til hovedformål å anskaffe en vare, tjeneste eller bygge- og anleggsarbeid. Dette innebærer at det ikke får betydning om hovedformålet er at det skal inngås en leieavtale så lenge det inngår et moment av tjenesteyting og bygge- og anleggsarbeid som pålegges utført av de som inngår avtalen med kommunen.

I forskrift om offentlige anskaffelser er det gitt utfyllende bestemmelser til loven. Forskriften gjentar den samme formålsbestemmelsen som lov om offentlige anskaffelser, jf. forskriftens § 1-1. Videre slås det fast i § 1-2 at kommunale organer er blant de som omfattes av bestemmelsen. I forskriftens § 1-3 første ledd fremgår det at den «får anvendelse på tildeling av offentlige kontrakter om levering av varer, tjenester eller utførelse av bygge- og anleggsarbeider». Med dette forstås det at forskriften ikke er ment å regulere forhold som går på rene utleiesituasjoner.

Siden utleie til okkupanter er et mer sammensatt forhold enn dette blir det noe uklart hva som gjelder. Ved de aktuelle utleieforholdene kan det sies at hovedmotyttelsen for utleie er at leietaker utfører arbeid på bygg, da det kun dreier seg om symbolske vederlag i form av kontant betaling. Når det er rent arbeid på bygg hvor motytelse er kontanter fra kommunen vil det være klart at reglene om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse. Okkupasjonstilfellet vil etter første ledd komme i et grensetilfelle.

⁷⁶ NOU-1997-21 kap. 21 spesielle merknader til loven - Til § 3 Anskaffelser som er omfattet

Det foretas en presisering av hva som ikke faller inn under anskaffelsesbegrepet i forskriftens § 1-3 annet ledd bokstav b. Her bestemmes det at «kontrakter om erverv eller leie, uten hensyn til finansieringsform, av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom, eller om rettigheter til slik eiendom» ikke er omfattet av forskriften. Med dette forsås det at ved leieavtaler for blant annet eksisterende bygninger vil ikke forskriften komme til anvendelse, uavhengig av hvilken finansieringsform som er valgt. Dette er en vid adgang til å fravike reglene om offentlige anskaffelser, og vil etter ordlyden ramme alle former for utleieforhold. Da det er «uten hensyn til finansieringsform» at utleie unntas forskriften vil det tilfelle at det utføres en viss grad av arbeid på bygg fra okkupanter falle inn under dette.

Ved kontrakter som inngås med okkupanter er det sentrale å få i stand en leieavtale, ikke at kommunen skal få noen til å utføre byggearbeid. Det ytes en viss form for kontant ytelse samtidig med at det utføres arbeid på bygg hvilket gjør at hovedformålet er utleie og med dette må være omfattet av forskriften om offentlige anskaffelser § 1-3 annet ledd bokstav b. Dette medfører at forskriften ikke gjelder for et slikt forhold. Selv om det fastslås at forskriften ikke kommer til anvendelse, vil lov om offentlige anskaffelser fremdeles gjelde for forholdet.

Da lov om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse er det et krav at anskaffelsen kunngjøres, ved at «En anskaffelse skal så langt det er mulig være basert på konkurranse».⁷⁷ Dette er ikke overholdt for de avtaler som er inngått mellom kommunen og okkupanter. Ved å inngå avtaler uten kunngjøring svekkes hovedformålet med lov om offentlige anskaffelser, jf. § 1.

Selv om en konkret gruppe med okkupanter har vist interesse for en bygning ved å okkupere denne, kan det fremdeles være en rekke andre personer som kunne tenkt seg å være en del av den avtalen som kommunen velger å inngå. I og med at det er en svært gunstig avta-

⁷⁷ Lov om offentlige anskaffelser § 5 annet ledd

le for den som får leie ved at leieprisen er langt under markedsleie kan det være mange ressursssvake som føler seg forbigått ved en slik tildeling av bolig.

Valget av okkupanter som leietakere kommer i konflikt med lov om offentlige anskaffelser.

7.3 Skatteunndragelse

Skatte- og avgiftsnivået i Norge er høyt, både når det gjelder omfanget og nivået på skattesatsene. At mange unndrar skatter og avgifter er ingen hemmelighet, men det er innforstått at ikke alle pengene kommer til å se dagens lys. Dette kommer av at ressursene som må benyttes til skatteinndrivning ikke nødvendigvis er verdt de tapte inntektene. Til tross for dette er det et sterkt forvaltningsprinsipp at det skal være likebehandling.

Vurderingen blir videre om okkupanter kan stilles i en særstilling ved betaling av skatter.

Skatteunndragelse benyttes her som en fellesbetegnelse på unndragelse av skatter og avgifter. I perioden etter en okkupasjon og frem til det eventuelt inngås en leieavtale med kommunen kan det være vanskelig å holde styr på skatter og avgifter. Drøftelsen videre tar sikte på de som er åpne om en okkupasjon, da de som okkuperer og ikke ønsker å bli oppdaget mest sannsynlig ikke pådrar seg slike kostnader.

Etter skatteloven § 5-1 skal det blant annet skattes av «fordel vunnet ved arbeid, kapital eller virksomhet». Fordel er et omfattende begrep som «omfatter ikke bare penger, men også naturalinntekter, og ikke bare penger osv. som kommer fra andre, men også verdier som oppstår innenfor skatteyterens egen økonomi».⁷⁸ I skattebetalingsloven oppgis det hvilken skatt som skal innkreves og hvordan dette gjennomføres, og i kapittel 18 fremgår det at brudd på loven er straffbart.

⁷⁸ Zimmer (2009) s. 126

Et tydelig eksempel på store mengder skatter som unndras er inntekter som skriver seg fra ulovlig virksomhet, også kjent som svart arbeid. Christiania er et godt eksempel på dette, gjennom den omfattende hasj-handelen som foregår. Myndighetene er klar over handelen, men praksis gjennom over 30 år har vært at det ikke betales skatt av inntektene.

Lignende forhold kan sees i Oslo ved okkupasjonsmiljøer. Det er en kjent oppfatning at miljøene bringer med seg noe kriminell virksomhet. Dette er særlig hasj-handel. Andre unndragelser av avgifter kan være ved drift av café, sykkelveksted eller butikkvirksomhet. Her vil manglende momsinnbetaling være en ulovlig unndragelse. Ved ikke å betale skatt på inntekt fra framleie brytes også skattebetalingsreglene. Når det gjelder skatt og avgifter er det klart at det ikke eksisterer noe unntak for okkupanter, skatteloven gjelder likt for alle.

Okkupanter kan ikke stilles i en særstilling ved betaling av skatter.

8 Avslutning

Avslutningsvis vil jeg si noe om forholdet til den nye straffeloven og framtidsutsiktene for lovligheten av okkupasjon.

I 2005 ble det vedtatt en ny straffelov, som det er forventet trer i kraft i år 2017. Bestemmelsene i straffeloven av 1902, §§ 395 første ledd og 396 første ledd, blir med enkelte realitetsendringer inntatt i ny straffelovs § 346. På grunn av at den nye straffeloven § 346 ikke har trådt i kraft, har den ikke vært vurdert tidligere i oppgaven. Det vil her sees på i hvilken grad den nye loven kan endre lovligheten av okkupasjon.

Straffeloven av 2005 § 346 omhandler ulovlig bruk av blant annet fast eiendom. Her endres straffen for overtredelse av bestemmelsen fra å være bot og fengsel, til å bli bot. Den nye loven innebærer at okkupasjon ikke lenger vil være en forbrytelse, men en forseelse. Etter ordlyden i § 346 første ledd straffes den som «bruker eller rår over fast eiendom i strid med rettighetene til eieren eller en annen som rettmessig rår over eiendommen, slik at den berettigede påføres tap eller ulempe, eller i strid med dennes uttrykkelige forbud».

Endringen av loven gjelder i hvilken grad eier av bygget må påføres et tap eller en ulempe, ved at en eiendom okkuperes. Det vil ikke være et strengt krav til hva som omfattes av et tap eller en ulempe, da et fysisk inngrep på eiendommen vil regnes for å være tilstrekkelig. Det skal heller «ikke mye til for at bruk som er i strid med andres rettigheter til eiendommen må anses for å ha medført i hvert fall en viss ulempe».⁷⁹ Alternativt vil et uttrykkelig forbud fra eiers side kunne medføre bot for okkupanter.

I straffeloven av 2005 § 346 annet ledd bestemmes det at straff etter første ledd ikke benyttes på en «part i en avtale med den berettigede om bruken av eller rådigheten over eiendommen». Dette innebærer at dersom det inngås en avtale om bruk eller rådighet, vil det

⁷⁹ Ot.prp.nr.22 (2008-2009) s. 457

foreligge straffritaksgrunn for den som har tatt besittelsen av eiendommen. Her kommer det klart frem at en avtale opphever det ulovlige ved en okkupasjon. Dette kan medføre en lempeligere vurdering av hva som skal til før okkupasjon berettiges. Det vil være av stor betydning hvor grensen går mellom hva som er å regne for en inngått avtale, og hva som er forhandlinger om en avtale. Bestemmelsen vil samtidig kunne lette straffeansvaret for okkupanter når innledende forhandlinger starter. Siden okkupasjon ikke lenger vil føre til fengselsstraff, kan det for fremtiden være mest hensiktsmessig for den krenkede eieren å forfølge saken sivilrettslig.

På nettet legger okkupasjonsmiljøer, boligeiere og medier ut lister over store antall boliger som står tomme og ikke er planlagt benyttet til noe formål i nær fremtid. Det er ulike grunner til at bygninger står tomme, men det er i alles interesse å få til en mest mulig effektiv bruk. Okkupasjon kan være med på å kaste lys over dagens boligpolitikk. Samtidig kan det fungere som pressmiddel mot boligeiere som ikke foretar seg noe med eiendommene sine.

Muligheten for å innføre en lovbestemmelse som gjør det lovlig å okkupere en bolig har vært omtalt i mediene. Dette kunne vært under forutsetning av at bygningen er regulert til boligformål, og har stått tom i over ett år. Et slikt forslag var det mange SV-medlemmer som forholdt seg positive til i 2008, og i programforslaget deres het det at: «I flere av de store byene lar eiendomsspekulanter boliger stå tomme og forfalle gjennom flere år, slik at de senere kan rives».⁸⁰ Slik det ser ut for øyeblikket er ikke dette et aktuelt alternativ, da den nye straffeloven ikke vil gjøre okkupasjon lovlig.

«Den private eiendomsretten gjør det ulovlig å okkupere annen manns eiendom. Men det burde kanskje være like ulovlig å la verneverdige bygårder stå og forfalle i år etter år inntil de må rives.»⁸¹ Husokkupasjon er og blir et politisk omtvistet spørsmål som ikke er endelig avklart.

⁸⁰ Ellingsen (2008)

⁸¹ Hollie (2011)

9 Litteraturliste

Eskeland, Ståle *Strafferett* 2. utgave, Oslo, 2006

Falkanger, Thor *Fast eiendoms rettsforhold* 3. utgave, Oslo, 2007.

Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger *Tingsrett* 6. utgave, Oslo, 2007

Johansen, Lene *Knud den heldige* 1. utgave, EU, 2012.

Wyller, Christian Fr *Boligrett* 5. utgave, Stavanger, 2009

Woxholth, Geir *Avtalerett* 6. utgave, Oslo, 2006

Zimmer, Frederik *Skatterett* 6. utgave, Oslo, 2009

Falkanger, Thor *Tvangsfullbyrdelse – Et kompendium* 1993, publisert: Jussens Venner 1993 s 57 – (JV-1993-57)

Olsen, Johan P. og Harald Sætren: *Aksjoner og demokrati*, Maktutredningen i Norge 1980

Østberg, Øivind *Politi og politiske demonstrasjoner* 1988, publisert: Kritisk Juss 1988 s 26 – (KRJU-1988-26)

10 Andre kilder

10.1 Lov- og forarbeider

1814	Kongeriget Norges Grundlov (Grunnloven) av 17. mai 1814
1902	Almindelig borgerlig Straffelov (straffeloven) av 22. mai 1902 nr. 10
1992	Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr. 86
1992	Lov om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. (EØS-loven) av 27. november 1992 nr. 109
1966	Lov om hevd (hevdslova) av 9. desember 1966 nr. 1
1997	Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31
1999	Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17
1999	Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) av 26. mars 1999 nr. 14
1999	Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) av 21. mai 1999 nr. 30
2001	Lov om offentlige anskaffelser av 1. juli 2001 nr.
2003	Lov om burettslag (burettslagslova) av 06. juni 2003 nr. 39
2005	Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern (arbeidsmiljøloven) mv. av 17. juni 2005 nr. 62
2005	Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90
2005	Lov om betaling og innkreving av skatte- og avgiftskrav (skattebetalingsloven) av 17. juni 2005 nr. 67
2005	Almindelig borgerlig Straffelov (straffeloven) av 20. mai 2005 nr. 28
2009	Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (lov om sosiale tjenester i NAV) av 18. desember 2009 nr. 131
2011	Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven) av 24. juni 2011 nr. 30

FN-konvensjonen ØSK International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights 16 December 1966, in force from 3 January 1976

Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012 Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012, Part 3, CHAPTER 9, Offence of squatting in a residential building, Section 144

NOU-1997-21 Offentlige anskaffelser
Ot.prp.nr.29 (1990-1991) Sosiale tjenester m.v. (sosialloven)
Ot.prp.nr.82 (1997-1998) Husleieavtaler (husleieloven)
Ot.prp.nr.22 (2008-2009) Om lov om endringer i straffeloven 20. mai 2005 nr. 28 (siste delproposisjon – slutføring av spesiell del og tilpasning av annen lovgivning)

10.2 Dommer

Rt. 1995 s. 644

Rt. 1996 s. 141

Rt. 2013 s. 628

LB-2000-3538

LB-2003-639

LB-2010-73648

TOBYF-2010-54566

TOBYF-2010-21008

TOBYF-2012-129211

Fristaden Christiania mod Den danske Stat Fællesskabet Fristaden Christiania og Anita Andersen m.fl. mod Den danske Stat ved Slots- og Ejendomsstyrelsen – Den danske Højesteret: 18. februar 2011.

10.3 Forskrifter

2007 Forskrift om offentlige anskaffelser av 1. januar 2007

10.4 Nettsider

Brennpunkt: *Infiltratøren.* I: Nr.no 19. februar 2013
<http://tv.nrk.no/serie/brennpunkt/mdup11000213/19-02-2013>

Dagsrevyen *Gjest: Jo Raknes og Katja Benneche Osvold.* I: Nr.no 20. april 2012
<http://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen/nafa19043012/30-04-2012#t=29m10s>

Det Danske Miljøministeriet 1994 *Foreningen Bæredygtige Byer og Bygninger – om byøkologi* Oppdatert 18. november 2010 <http://www.fbbb.dk/Default.asp?ID=45>

Ellingsen, Lajla *SV-ere vil tillate husokkupasjon.* I: Aftenposten 22. oktober 2008
<http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/SV-ere-vil-tillate-husokkupasjon-6586342.html>

Engelstad, Ellen *Okkupanter mister sitt fristed.* I: Morgenbladet 1. oktober 2010
http://morgenbladet.no/samfunn/2010/okkupanter_mister_sitt_fristed

Fristaden Christiania mod Den danske Stat
<http://www.domstol.dk/hojesteret/Documents/Domme/158-09.pdf>

Hollie, Erik *Hus trenger folk.* I: Aftenposten 09. juni 2011
<http://www.aftenposten.no/meninger/kommentatorer/hollie/article4143809.ece#.UV7SR5PIbfZ>

Meld. St. 17 Byggje – bu – leve 2012-2013
<http://www.regjeringen.no/pages/38254403/PDFS/STM201220130017000DDDPDFS.pdf>

Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2012/10/section/144/enacted>

Svendsen, Camilla *Okkuperte hus til romfolket*. I: Dittoslo.no 19. november 2012

<http://dittoslo.no/lokalavisengroruddalen/okkuperte-hus-til-romfolket-1.7650749>